

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO 2ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 1126550-48.2022.8.26.0100

ACTION ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA., pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF nº 45.421.420/0001-80, administradora judicial nomeada por este digno Juízo às fls. 147/159 nos autos da falência de **HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** (doravante **Habitacon** ou **Falida**), com fundamento nos artigos 300 e 301 do Código de Processo Civil, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a concessão de TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR para obstar a prática de quaisquer atos expropriatórios contra as empresas listadas no item 1.1. e os sócios da Falida; ou, *subsidiariamente*, a concessão de ordem de bloqueio das matrículas elencadas no item 1.5., pelas razões a seguir expostas.

I – BREVE DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO FÁTICA

1. Conforme apontado por esta Auxiliar às fls. 281, o termo legal da falência até o momento apurado – *existe a possibilidade da **Falida**, seus sócios, empresa integrante do grupo econômico e/ou algum possível interessado ter procedido a/o baixa/cancelamento de*



www.actionaj.com.br

 Av. Francisco Matarazzo, 1752
Conjunto 313

*protestos entre a decretação da falência (18.02.2025) e o julgamento do recurso que havia suspenso os efeitos da falência – **iniciou-se em 15.05.2018.***

1.1. Com efeito, durante a diligência para lauração do estabelecimento da **Falida**, a Administração Judicial encontrou extensa documentação – que será mais bem analisada/explorada quando da distribuição do competente incidente de desconsideração da personalidade jurídica – **demonstrando existir grupo econômico entre a Habitacon e as seguintes empresas:**

- HAIFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.476.063/0001-00, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 44, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP;
- SARDENHA PROJETO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.705.275/0001-96, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 41, sala 1, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP;
- HABITACON PROJETO IMOBILIÁRIO TIFFANY'S SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.454.402/0001-30, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 41, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP;
- ASHDOD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.445.378/0001-06, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 41, sala 3, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP;



- EILAT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.445.440/0001-60, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 41, sala 5, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP;
- REHOVOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.445.493/0001-80, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 41, sala 4, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP;
- TIBERIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.445.592/0001-62, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 41, sala 2, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP;
- CORSEGA PROJETO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.212.101/0001-80, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 41, letra A, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP;
- FMC SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.521.361/0001-65, com endereço à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj 44, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP; e,
- CENTRALE COMPRA VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.251.958/0001-06, com endereço à Avenida Paulista, nº 1294, sala 1, escritório 2B, Bela Vista, CEP 01310-915, São Paulo/SP (doc. 01).



1.1.1. A título de exemplo, é possível citar a inicial do pedido de recuperação judicial distribuído em 02.03.2023 (doc. 02), processo nº 1000268-33.2023.8.26.0260, e extinto por espontânea desistência das empresas – *requerida após a celebração de acordo para salvar o patrimônio do Grupo mediante a adoção de inúmeras medidas executórias, principalmente adjudicação, em conluio com terceiros/parceiros* – em 28.09.2023 (doc. 03), sendo localizado no escritório da **Habitacon** documento (doc. 04) demonstrando o passivo do Grupo por débitos judiciais e afetados por DPJ (leia-se desconconsideração da personalidade jurídica).

1.2. Por sua vez, ao proceder a análise dos processos judiciais envolvendo a **Habitacon** foi possível constatar, sem maiores dificuldades, que em diversos casos a personalidade jurídica dela foi desconsiderada para direcionamento da responsabilidade para seus sócios (Srs. Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu) e as demais empresas do **Grupo Econômico** integrado por eles e as empresas listadas no item 1.1., tal como ocorrido nos processos nº 0011006-63.2021.8.26.0100, 0026751-54.2019.8.26.0100 e 1076349-91.2018.8.26.0100.

1.2.1. Frise-se, por oportuno, que significativa parcela dos débitos da **Falida** é composta por verbas devidas a adquirentes de imóveis (consumidores), especialmente decorrente de rescisões contratuais (inadimplementos, distratos e outros) cujos valores não foram devolvidos aos compradores dos imóveis.

1.3. Não obstante, esta Auxiliar notou que significativa parcela do patrimônio imobiliário do Grupo Econômico (Falida, sócios e empresas listadas no item 1.1.) tem sido objeto de pedidos de adjudicação apresentados por credores específicos – *dentre eles o advogado Marcelo Godoy Magalhães (OAB/SP 234.123) que representa o Blackpartners Miruna Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, a empresa AF Serviços Financeiros EIRELI¹ (de titularidade do próprio advogado Marcelo*



¹ Registrada em nome do advogado e único sócio Marcelo Godoy da Cunha Magalhães (doc. 05).

Godoy Magalhães), a **SPE BC209 Ltda.**² (cujo quadro societário é composto pelos próprios sócios da Blackpartners) nos autos das execuções nºs 1103090-37.2019.8.26.0100 e 1103579-74.2019.8.26.0100 (docs. 07/08) – os quais:

- (i) na execução nº 1103579-74.2019.8.26.0100, em 12.04.2023, adjudicaram o imóvel de matrícula 65.691, do 13º CRI de São Paulo em favor da **SPE BC209 Ltda.**, pelo valor de adjudicação de R\$ 16.700.000,00 (dezesesseis milhões e setecentos mil reais – doc. 09), mas seu real valor de mercado, segundo declarado pela própria **Habitacon**, seria de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais – doc. 10);
- (ii) na execução nº 1103090-37.2019.8.26.0100 – posteriormente à decretação da falência da Habitacon (18.02.2025) –, ou seja, em 11.03.2025 requereu a penhora do imóvel objeto da matrícula 59.393 do 13º CRI de São Paulo, ou seja, um duplex com área total de 732,765m², localizado no Bairro Cerqueira Cesar (um quarteirão da Rua Oscar Freire e do Clube Paulistano), avaliado em mais de 6,5 milhões de reais (doc. 11);
- (iii) no cumprimento de sentença nº 0053921-37.2019.8.26.0100, o advogado **Marcelo Godoy da Cunha Magalhães**, detentor de crédito acessório ao de sua cliente SPE BC209 Ltda., passou a pleitear prioritariamente pela satisfação de seus honorários, mediante a penhora (doc. 12): do apartamento onde residem os sócios da **Habitacon** (Srs. Flavio e Simone); da casa de praia



² Registrada em nome de Glauco Bronz Cavalcant e Bruno Szwarc – ambos sócios da Blackpartners - MM Incorporações, construtora responsável pelo *retrofit* do empreendimento e seu sócio Igor Medeiros Moreira (doc. 06).



deles, localizado na Riviera de São Lourenço, e, dos imóveis (conjuntos 41 e 44) onde estão sediadas a **Falida** e as demais empresas do **Grupo Econômico** (doc. 01), penhoras essas deferidas em 14.03.2024 (doc. 13), sendo que postulou:

- (a) em 16.07.2024, pela adjudicação da casa de praia, localizada na Riviera de São Lourenço (doc. 14), pedido desse parcamente defendido pelos devedores³ (doc. 15) e, posteriormente, deferido em favor do referido advogado em 29.07.2025 (doc. 16), homologado em 28.08.2025 (doc. 17) e registrado na matrícula do imóvel em 22.01.2026 (doc. 18), todos após a decretação da falência – em 18.02.2025, fls. 147/159);
- (b) em 24.06.2025 – posteriormente à decretação da falência da **Habitacon** (18.02.2025) – pela adjudicação dos imóveis objeto das matrículas 70.631 e 70.632 do 13º CRI de São Paulo, ou seja, os conjuntos 41 e 44 onde estão sediadas a **Falida** e as demais empresas do **Grupo Econômico** (doc. 19), pedido esse reiterado em 09.12.2025 (doc. 20), momento no qual o TJSP já havia reestabelecido à falência da Habitacon, ao negar provimento ao recurso por ela interposto (fls. 236/240), estando o pedido de adjudicação pendente de apreciação

³ Note-se, por exemplo, que os honorários objeto de execução foram arbitrados em execução de título extrajudicial e, ainda assim, o referido advogado optou por executar sua verba acessória, como se autônoma fosse, mediante a distribuição de cumprimento de sentença e neste incidente aplicou as penalidades do artigo 523 do Código de Processo Civil – inadmissíveis para a hipótese – como forma de INFLAR seu suposto crédito.



pelo MM. Juízo da 26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

1.3.1. Registre-se, por oportuno, que **todas as cessões** mencionadas no item 1.3. acima⁴ (doc. 21) **foram realizadas em momento posterior à distribuição do pedido de recuperação judicial** (02.05.2023 – doc. 02) pela **Habitacon** e demais empresas do seu **Grupo Econômico** (processo nº 1000268-33.2023.8.26.0260) **e anterior à sua extinção** por desistência do pedido (28.09.2023 – doc. 03) – *cabendo destacar, por oportuno, que **o presente pedido de falência já se encontrava em trâmite desde 16.11.2022*** (fls. 01) – o que indica que tais cessões foram implementadas como opção mais segura do que a recuperação judicial para contornar o presente pedido de falência, já que **os lá exequentes prosseguiriam com excussão do crédito e adjudicação de todo patrimônio imobiliário da Falida, seus sócios e demais empresas do Grupo Econômico, na tentativa de blindar o patrimônio deles dos efeitos desta falência.**

1.3.2. Não obstante, cumpre destacar que **todas as “defesas” da Habitacon, seus sócios ou demais empresas do Grupo Econômico nas execuções e cumprimento de sentença mencionados no item 1.3., subitens “i” a “iii”, são apresentadas de forma singela e superficial,** mesmo quando defendem que o imóvel seria bem de família e o executado residiria nele, **enquanto em execuções promovidas por outros credores, as defesas são bem elaboradas,** abordando diversos pontos e devidamente instruídas. Para a correta compreensão deste ponto, confira-se, lado a lado, as defesas apresentadas na execução nº 1103090-37.2019.8.26.0100 (item 1.3., subitem “ii”) e no cumprimento de sentença nº 1076349-91.2018.8.26.0100 (requerido por Luciene Filpo dos Santos):



⁴ **a primeira**, do Itaú Unibanco ao Blackpartners em 20.06.2023; **a segunda**, do Blackpartners à AF Serviços Financeiros em 14.07.2023; e, **a terceira**, AF Serviços Financeiros à SPE BC209 em 14.07.2023

Processo nº 1103090-37.2019.8.26.0100 (fls. 1565/1566 – doc. 22)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 26ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 1103090-37.2019.8.26.0100

FLAVIO CIOBOTARIU e SIMONE CIOBOTARIU, por seu advogado que esta
subscreve, nos autos do presente incidente, promovido por AF SERVIÇOS
FINANCEIROS EIRELI, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência,
expor e requerer o quanto segue:

I. O CERCO EMPREENDIDO PELOS CREDORES

1. Não é exagero afirmar que os credores, qual maestro de uma sinfonia judicial, regem suas ações de maneira estrategicamente coordenada, direcionando todos os esforços para a dilapidação do patrimônio dos Executados, sem o menor pudor.
2. Os imóveis objeto da presente lide vêm sendo alvo de disputas entre os credores que, longe de buscarem justiça, visam apenas destruir o núcleo familiar que ali encontra sua moradia e proteção, bem como a história de vida dos Executados, Flávio e Simone, e todo o esforço empreendido por eles ao longo dos anos.
3. É com perplexidade que se constata o constrangimento de seu patrimônio, o que inclui um bem de família, que constitui uma garantia mínima de dignidade aos Executados e sua família. Essa investida viola desconSIDERA o caráter impenhorável do imóvel, conforme consagrado pela Lei nº 8.009/1990, e destrói os princípios de justiça e equidade que devem nortear as relações processuais.

II. DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

4. O imóvel objeto da matrícula nº 59.393 do 13º CRI de São Paulo/SP é bem de família, protegido pela legislação vigente.
5. A tentativa dos credores de transformar um lar familiar em moeda de troca para satisfação de créditos viola frontalmente o princípio da dignidade da pessoa

humana, pilar do ordenamento jurídico brasileiro. Afinal, qual preço se pode atribuir à segurança e à paz de um lar?

III. O PERIGO DA CONDUTA ABUSIVA DOS CREDORES

6. Não se pode ignorar a verdadeira engenharia processual conduzida pelos credores, que, em busca de maximizar seus ganhos, têm deixado de lado qualquer consideração pelos limites legais e éticos. As tentativas de penhora sobre o imóvel em questão representam um flagrante abuso de direito, destinado não apenas à satisfação de créditos, mas também à desestruturação emocional e financeira dos Executados.
7. O que dizer da angústia enfrentada pela família ao ver sua moradia ameaçada? Como reparar os danos causados por essa perseguição desmedida, que transforma um processo judicial em instrumento de opressão? As respostas, Excelência, estão na aplicação rigorosa da lei e no respeito aos direitos fundamentais.

IV. DO PEDIDO

8. Diante do exposto, os Executados requerem a Vossa Excelência:
 - (i) O indeferimento de qualquer pedido de penhora, adjudicação ou alienação do imóvel objeto da matrícula nº 59.393 do 13º CRI de São Paulo/SP, em respeito à sua natureza de bem de família e à legislação vigente;
 - (ii) A adoção de medidas para coibir os abusos processuais cometidos pelos credores, resguardando os direitos e a dignidade da família dos Executados;

Termos em que,
Pedem deferimento.

São Paulo, 17 de março de 2025

FELIPE RODRIGUES GABRIEL PEREIRA

OAB/SP 344.749



Processo nº 1076349-91.2018.8.26.0100 (fls. 1194/1198 – doc. 23)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DE SÃO PAULO

Processo nº 1076349-91.2018.8.26.0100

FLÁVIO CIOBOTARIU, SIMONE CIOBOTARIU e OUTROS, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação em epígrafe, ora em fase de cumprimento de sentença, que lhe é movida por LUCIENE FILHO DOS SANTOS, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

1. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:

01. Antes de adentrar o mérito das alegações apresentadas pela Exequirente, é necessário destacar que a impenhorabilidade do bem de família é consectário do direito social à moradia, previsto no artigo 6º, caput, da Constituição Federal de 1988, e privilegia o princípio da dignidade da pessoa humana, buscando a proteção ao patrimônio mínimo do devedor e impedindo o credor de levar o devedor à situação de penúria.

02. Também deve ser ressaltado que os Executados Flávio e Simone (residentes do imóvel que a Exequirente pretende executar) figuram no polo passivo desta execução em virtude de desconconsideração da personalidade jurídica com base no artigo 28 do CDC, ou seja, tal desconconsideração se deu pela teoria menor, que leva em conta o simples inadimplemento da pessoa jurídica (não houve confusão patrimonial), fraude ou qualquer ilicitude no caso em testilha).

03. Tal introdução é necessária para esclarecer que, diferente do que tenta pintar a Exequirente, os Executados são pessoas de boa-fé, empreendedores que já produziram excelentes bens e serviços em seu seguimento, mas que, como muitos empreendedores brasileiros, estão enfrentando dívidas milionárias em decorrência do insucesso de alguns empreendimentos imobiliários.

fls. 1194

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE RODRIGUES GARCIA PEREIRA e Tainara de Jesus do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2023 às 15:55, sob o número MJMJ234436828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076349-91.2018.8.26.0100 e código 030350.

fls. 1195

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE RODRIGUES GARCIA PEREIRA e Tainara de Jesus do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2023 às 15:55, sob o número MJMJ234436828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076349-91.2018.8.26.0100 e código 030350.

04. Os executados são, sobretudo, seres humanos, e em defesa da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia, não se pode cogitar a penhora do único imóvel que serve como residência da família há mais de 30 anos.

2. SÍNTESE DAS ALEGAÇÕES DA EXEQUIRENTE

05. Em apertada síntese, às fls. 850/858, os Executados apresentaram impugnação à penhora, por meio da qual demonstraram, cabalmente, a impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 59.393, reconhecidamente bem de família, sendo único imóvel utilizado como residência da família pelos Executados Flávio e Simone há mais de 30 (trinta) anos.

06. A Exequirente, por sua vez, em sua manifestação de fls. 939/941, persiste na penhora do referido bem, fundamentando que a impenhorabilidade deveria ser afastada porque (i) supostamente existiriam outros bens imóveis residenciais em nome dos executados (fls. 942-966), o que afastaria a impenhorabilidade do imóvel em que residem; (ii) o imóvel seria um apartamento de alto padrão, que, em caso de leilão judicial, não deixaria os Executados Flávio e Simone desprovidos de recursos para aquisição de outro imóvel para moradia digna (nada mais absurdo!) e (iii) os Executados teriam condições financeiras de quitarem a dívida, dado que, em outro processo, teriam eles apresentado comprovante de pagamento no valor de R\$ 1.295.301,13 para remissão da dívida.

07. Com o devido respeito, a verdade é que nenhuma das alegações da Exequirente possui o condão de afastar a impenhorabilidade do imóvel.

3. RAZÕES PARA AFASTAMENTO DA PENHORA QUE RECAIU SOBRE BEM DE FAMÍLIA

08. Deve ser dito de início que a Exequirente não refuta nenhuma das provas apresentadas pelos Executados, as quais atestam que o imóvel penhorado é a residência dos Executados e sua família há mais de 30 anos. Logo, tal fato e as provas correspondentes são incontroversos.

09. Não tem fundamento a tese da Exequirente no sentido de que a impenhorabilidade estaria prejudicada em virtude da (suposta) existência de outros imóveis residenciais (fls. 942-966) em nome dos Executados. A Lei Federal 8.009/1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, não prevê como requisito para a caracterização do bem de família que a parte possua exclusivamente um imóvel residencial, como defende a Exequirente, bastando a

fls. 1196

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE RODRIGUES GARCIA PEREIRA e Tainara de Jesus do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2023 às 15:55, sob o número MJMJ234436828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076349-91.2018.8.26.0100 e código 030350.

comprovação de que o imóvel em questão sirva de residência para a entidade familiar para que se qualifique como impenhorável.

10. Vale que se a própria Exequirente alega existir outros imóveis penhoráveis de propriedade dos Executados, então que redirecione seu pedido para tais imóveis em observância, inclusive, ao princípio da menor onerosidade ao devedor. Mas é claro que a Exequirente tem ciência de que tais imóveis estão sendo suprimidos por dívidas que recaem sobre os Executados em virtude de desconconsideração da personalidade jurídica.

11. A suposta existência de outros imóveis penhoráveis em nome dos Executados é fundamento para afastar a penhora que recai sobre o bem de família, e não o contrário. Não há na Lei Federal nº 8.009/1990 qualquer exceção relacionada à existência ou não de outros bens.

12. O caput e o parágrafo único do artigo 1º da são absolutamente claros ao dispor que o imóvel utilizado pelo casal para residência, assim como as benfeitorias, frutos, equipamentos ou móveis nele instalados são impenhoráveis por dívida de qualquer natureza, exceto as que foram listadas pelo artigo 3º.

13. Neste sentido, é o entendimento pacífico do E. TJSP, destacando-se precedentes da 4ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, preventa para a solução de questões atinentes ao presente feito, veja-se:

Embargos de declaração – Omissão verificada – Acórdão que deixou de considerar que o embargado é proprietário de outro imóvel – Comprovação de que o imóvel objeto da decisão agravada se trata de residência familiar – Não é necessário que o imóvel seja o único de propriedade do executado para que se reconheça que constitui bem de família – Aplicação da impenhorabilidade prevista pela Lei nº 8.009/90 – Embargos acolhidos, sem efeito modificativo. (TJSP, Embargos de Declaração Cível 1238665-04.2022.8.26.0000; Relator (a): Maria Dalila Dea Barone, Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - SP, 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2023; Data de Registro: 03/04/2023) – sem destaque no original

EXECUÇÃO – Decisão que reconheceu a impenhorabilidade de bem imóvel, por se tratar de bem de família – Qualquer membro integrante da entidade familiar, conceito amplíssimo, tem legitimidade para discutir a penhora sobre bem de família, nos termos da LF 8.009/90 – O reconhecimento da impenhorabilidade, nos termos da LF 8.009/90, não está condicionado à prova de que o bem penhorado seja o único de propriedade do devedor, mas sim que a constrição judicial realizada recai sobre imóvel no qual o devedor reside –

fls. 1197

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE RODRIGUES GARCIA PEREIRA e Tainara de Jesus do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2023 às 15:55, sob o número MJMJ234436828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076349-91.2018.8.26.0100 e código 030350.

O ônus da prova de que a penhora recai sobre bem de família é do executado – Admissível a penhora de fração ideal de bem imóvel caracterizado como bem de família, quando possível o seu desmembramento, sem a sua descaracterização – Aplicando-se as premissas supra ao caso dos autos, verifica-se que: (a) a prova produzida revela que o imóvel constituto serve de residência para a genitora do executado, membro da entidade familiar da parte devedora, pois é o endereço indicado: (a.1) na procuração outorgada a seu advogado; (a.2) em contas de água e energia elétrica e (a.3) nas primeiras declarações relativas ao inventário de seu cônjuge, oferecidas em 2006 e plano de partilha em 2009; (b) desinflante para o julgamento da questão a existência de outros bens de titularidade da genitora da executada, tendo em vista que, para o reconhecimento da impenhorabilidade, nos termos da LF 8.009/90, basta que a constrição judicial realizada tenha recaído sobre imóvel no qual o devedor ou membro da entidade familiar da qual faz parte reside, sem a necessidade de existência de ato constitutivo e/ou de registro em cartório imobiliário; (c) descabida a penhora de fração ideal, nos termos do art. 843, CPC, pois não se trata de hipótese de bem divisível, cujo desmembramento não trará prejuízo à residência da genitora do executado e sequer alegada esta ocorrência e (d) não há notícia nos autos de que o imóvel penhorado foi dado em garantia hipotecária da dívida executada, nem o caso dos autos não se enquadra em nenhuma exceção prevista nos incisos I a VII, do art. 3º, da LF 8.009/90, em que é admissível a constrição judicial do imóvel residencial da parte devedora – Manutenção da r. decisão agravada. Recurso desprovido. (TJSP, Agravo de Instrumento 205027-28.2021.8.26.0000; Relator (a): Rubele Pinho, Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado, Foro de Itapeva - SP, 4ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 21/06/2022; Data de Registro: 21/06/2022) – sem destaque no original

14. De semelhante modo, o valor do imóvel também é irrelevante para a caracterização do bem de família. Vale que, reconhecendo que o imóvel que pretende tomar para si é a residência dos Executados, a Exequirente tenta amenizar com o argumento – que, “ainda que fosse arrematado, poderia propiciar outra moradia digna aos Executados”. Nada mais absurdo!

15. A própria Exequirente reconhece que o imóvel é a residência da família, não refuta nenhuma das provas apresentadas, mas sugere que os devedores sejam simplesmente expulsos de sua casa para morar sabe-se Deus onde.

16. Ora, não se deve perder de vista que o Executado Flávio tem 67 anos de idade (doc. 01), é idoso nos termos do artigo 1º da Lei Federal nº 10.741/2003, sendo evidente que as consequências da constrição e arrematação de seu imóvel residencial seriam incalculáveis, ainda mais no presente caso, em que a dívida é de titularidade da empresa, em face da qual os Executados Flávio e Simone respondem por força de desconconsideração da personalidade jurídica.



fls. 1198

17. Por fim, a alegação de que os Executados teriam condições financeiras para quitar a dívida, tanto que teriam efetuado o pagamento de crédito exigido em outra ação. Embora tal argumento não tenha o condão de afastar a impenhorabilidade do bem de família, convém esclarecer que, no ápice do desespero, os Executados tomaram dinheiro emprestado, agravando ainda mais sua situação financeira, e firmaram contrato de mútuo (doc. 02), em que o valor objeto do instrumento foi diretamente destinado ao pagamento daquele débito.

18. Se tais argumentos não forem suficientes para o afastamento da penhora sobre o imóvel de matrícula nº 59.393, o que se diz apenas por eventualidade, não se deve perder de vista que, como exposto às fls. 850/858, em duas oportunidades distintas, fora declarada a impenhorabilidade do imóvel em comento por se tratar de bem de família, devendo ser respeitada a coisa julgada.

19. Diante do exposto, reiterando-se integralmente os termos da manifestação de fls. 850/858, os Executados requerem o afastamento da contração sobre o imóvel de matrícula 59.393 do 13º CRI de São Paulo/SP, por ser bem de família, absolutamente impenhorável.

Termos em que,
Pede deferimento

São Paulo, 19 de julho de 2023.

FELIPE RODRIGUES GABRIEL PEREIRA
OAB/SP 344.749

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE RODRIGUES GABRIEL PEREIRA e Transmido de Jure do Estado de São Paulo, protocolado em 19/07/2023 às 15:55, sob o número WJMJ26403578090. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126550-48.2022.8.26.0100 e código KTXD2WZd.

1.3.3. A simples visualização das petições – frise-se, **apresentadas pelo mesmo advogado** (Felipe Rodrigues Gabriel Pereira) **para o mesmo imóvel** (objeto da matrícula 59.393 do 13º CRI de São Paulo) – demonstra que **nas execuções de interesses da Triade** (Blackpartners / AF Serviços Financeiros / SPE BC209) **e seu advogado Marcelo Godoy Magalhães** (OAB/SP 234.123) **as defesas são parcas** (contendo apenas duas páginas sem documentos – doc. 22), **enquanto na execução de outros credores a defesa é completa** (cinco páginas + documentos – doc. 23).

1.4. Em suma, no curto tempo que esta Auxiliar teve para analisar a documentação encontrada na sede da **Falida** e demais empresas do **Grupo Econômico**, bem como as questões discutidas em execuções relevantes movidas contra a **Habitacon** e seus sócios, **foram estas preocupantes questões as primeiras encontradas e que precisam ser urgentemente endereçadas para evitar o esvaziamento patrimonial e o prejuízo à**



coletividade dos credores – quando não “blindagem” mediante desvio do patrimônio – **da Habitacon, seus sócios e demais empresas do Grupo Econômico.**

1.4.1. E, como forma prevenir maiores prejuízos à coletividade de credores, necessário se faz **o deferimento de tutela de urgência de natureza cautelar**, nos termos dos artigos 300 e 301 do Código de Processo Civil, para **obstar a prática de quaisquer atos expropriatórios contra as empresas listadas no item 1.1. e os sócios da Falida.**

1.5. Na eventual impossibilidade de concessão da tutela de urgência de natureza cautelar para a finalidade exposta no item anterior – o que se admite em respeito ao princípio da eventualidade – necessário se faz **determinar o bloqueio das matrículas integrantes do patrimônio da Habitacon, seus sócios e demais empresas do Grupo Econômico** (vide quadro abaixo) para evitar o prosseguimento das medidas que estão sendo adotadas para implementar o desvio patrimonial noticiado, o que preservará, ao final, a coletividade de credores e o respeito ao princípio do *par conditio creditorum*.

Matrícula	CRI	Imóvel	Titular
23.390	13º CRI da Capital - SP	Alameda Itu, 1420, apto 71, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
59.393	13º CRI da Capital - SP	Rua Barao de Capanema, nº281, nº 20, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
70.632	13º CRI da Capital - SP	Rua Hadock Lobo, 1307, cj 44, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
70.631	13º CRI da Capital - SP	Rua Hadock Lobo, 1307, cj 41, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
74.654	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 184, Lapa, São Paulo - SP	Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.
79.590	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 150, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
89.348	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 134, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
90.056	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 108 e 112, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
91.401	4º CRI da Capital - SP	Alameda Sarutaiá, 350, apto 11, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
99.830	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 136, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
102.915	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 242, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
3741	1º CRI de Bertioga - SP	Alameda Açaí, 198, Riviera de S. Lourenço, Bertioga - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu*
89.171	13º CRI da Capital - SP	Rua Teodoro Sampaio, 1020, Teatro, 1020, São Paulo - SP	Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.
*Adjudicado em favor de Marcelo Godoy da Cunha Magalhães após o termo legal, e quando a quebra já estava confirmada pelo TJSP.			

1.5.1. Com efeito, **o bloqueio das matrículas** supracitadas tem por finalidade **evitar que o significativo patrimônio imobiliário** elencado no quadro acima **seja objeto de**



www.actionaj.com.br



Av. Francisco Matarazzo, 1752
Conjunto 313

novas medidas expropriatórias ou, ainda, desviado à Terceiros (por adjudicação, comercialização, doação, etc.) que poderiam vir a ser reconhecidos como “terceiros de boa-fé” e, assim, frustrar:

- (i) as medidas que serão oportunamente implementadas por esta Auxiliar – *já que dependem da adoção de algumas medidas prévias (extração de dados dos arquivos físico e digital da **Falida**, lavratura de atas notariais, etc.)* – para a constrição do referido patrimônio⁵; e,
- (ii) o pagamento da coletividade de credores compostos, dentre outros, por adquirentes de imóveis (consumidores) cujos valores pagos não foram devolvidos após as rescisões contratuais (inadimplementos, distratos e outros).

1.5.2. Registre-se, por oportuno, que a medida requerida por esta Administração Judicial tem amparo legal no artigo 214, §3º, da Lei nº 6.015/73 ao estabelecer que:

“§3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio de matrícula do imóvel” (g.n.)



⁵ Incidentes de apuração de fraude; incidentes de desconsideração da personalidade jurídica; e ações revocatórias.



1.5.3. Ademais, o próprio artigo 215 da referida “Lei de Registros Públicos” preceitua que “são nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.” (g.n.).

1.5.4. Portanto, demonstrado que o deferimento do bloqueio das matrículas é de suma importância para preservação do patrimônio imobiliário do **Grupo Econômico** formado pela Habitacon, seus sócios e demais empresas do Grupo (vide item 1.1 acima), **evitando que tal patrimônio seja transferido a Terceiros – seja por adjudicação (como ocorrido no imóvel de matrícula 3.741 do 1º CRI de Bertioga, após a decretação da falência, inclusive – doc. 18), por venda e compra, doação, usucapião ou alguma outra medida expropriatória – e, assim, frustrar as medidas que serão adotadas por esta Auxiliar** (visando o reconhecimento de fraudes perpetradas; a desconsideração de personalidades jurídicas; a revocação de transações realizadas no período suspeito), **necessário se faz o acolhimento do pedido de bloqueio das matrículas (doc. 24) enumeradas no quadro do item 1.5., acima.**

II – DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR

2. Consabido, o estatuto processual preceitua que tutela de urgência, seja de natureza cautelar ou não, será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, **requisitos estes que se encontram satisfeitos no caso em apreço**, consoante abaixo demonstrado.

A – DA PROBABILIDADE DO DIREITO INVOCADO

3. Com efeito, os fatos narrados nos itens 1.3 até 1.3.3. acima demonstram que **o Grupo Econômico** formado por **Habitacon**, seus sócios e demais empresas (elencadas no item 1.1.), **em conluio com a Triade** [Blackpartners / AF Serviços Financeiros / SPE BC209



e o advogado delas **Marcelo Godoy Magalhães** (OAB/SP 234.123)], adotaram uma série de medidas, entre os anos de 2023 e a presente data, para o desvio – mediante consecutivas cessões de crédito e adoção inúmeras medidas para adjudicação dos imóveis registrados em nome dos sócios da **Habitacon** – de significativo patrimônio imobiliário pertencente ao Grupo, com o intuito de “protegê-lo” contra os efeitos desta falência (requerida em 2022) e das diversas execuções derivadas de rescisões contratuais (inadimplementos, distratos e outros) cujos valores não foram devolvidos aos adquirentes de imóveis (consumidores) pela **Falida**.

3.1. Por sua vez, verifica-se que o termo legal da presente falência se iniciou, no mínimo, no dia 15 de maio de 2018, visto que o protesto mais antigo até então localizado é do dia 13.08.2018, o que denota que a quitação de débitos pelo Grupo Econômico a partir deste momento, seja voluntário ou mediante a expropriação de patrimônio – **ainda mais quando a resistência por eles apresentada é pífia** (vide itens 1.3.2. e 1.3.3. acima) –, poderá ser declarada ineficaz (Lei nº 11.101/05, art. 129, II e VII), bem como os atos fraudulentos praticados em conluio com Terceiros (exatamente o que se identificou no caso em tela) poderão ser revogados (Lei nº 11.101/05, art. 130), ainda que tenham sido praticados com base em decisão judicial (Lei nº 11.101/05, art. 138), sendo exatamente esse o caso das adjudicações que serão atacadas por ações revocatórias a serem distribuídas por esta Auxiliar.

3.2. Não obstante, cumpre destacar, ainda, a existência de fundamento fático-legal para o deferimento do bloqueio das matrículas, visto que a própria legislação que regula os registros públicos (Lei nº 6.015/73), prevê em seus artigos 214, §3º e 215, o seguinte:

“§3º Se o juiz entender que **a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação** poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.” (g.n.).



“Art. 215 - São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.” (g.n.).

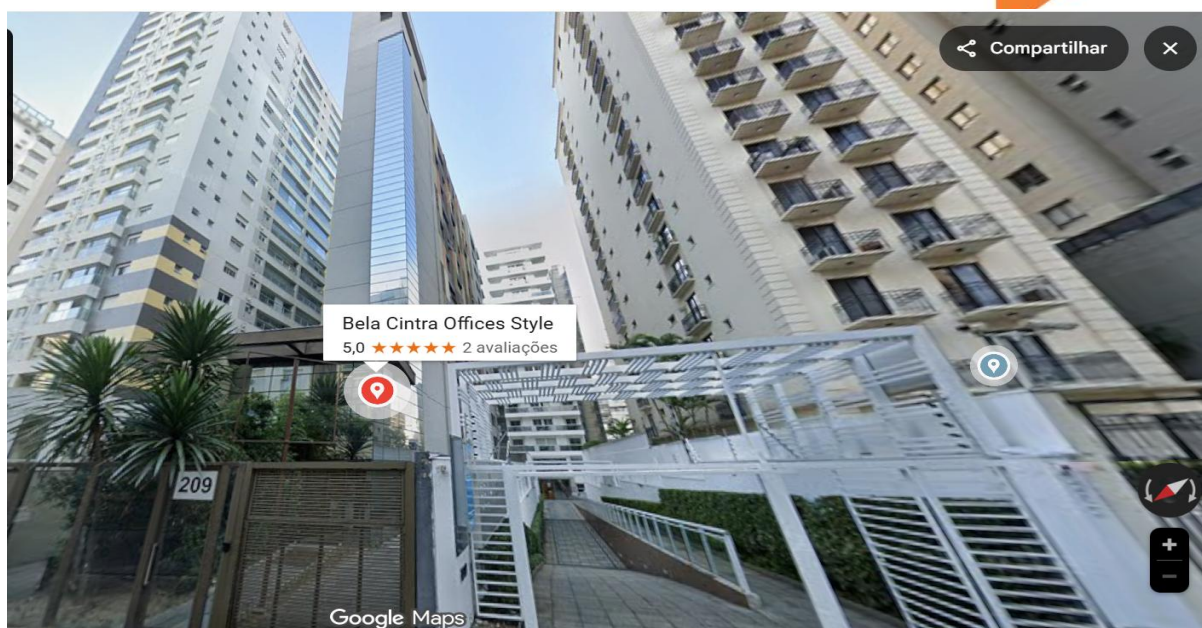
3.3. Portanto, a conjunta análise das questões fáticas expostas nos itens 1.1 até 1.3.3, acima, com as disposições contidas na Lei 11.101/05 (arts. 129, II, VII, 130 e 138) e na Lei nº 6.015/73 (arts. 214, §3º e 215) denota, sem margem para dúvidas, a existência da probabilidade do direito invocado por esta Auxiliar, sendo plenamente legal-possível, quando não recomendável, a concessão da tutela de urgência de natureza cautelar por ela requerida.

B – DO PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO

4. Uma vez comprovada plausibilidade do direito invocado, passa esta Administração Judicial a demonstrar a existência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

4.1. Como demonstrado acima, uma parcela relevante do patrimônio imobiliário detido pelo Grupo Economico formado pela **Habitacon**, seus sócios e as empresas listadas no item 1.1., acima, já foi objeto de adjudicações judicialmente deferidas [a totalidade de um prédio localizado na Rua Bela Cintra, nº 209, Consolação, CEP 01415-001, São Paulo/SP (vide imagem abaixo), avaliado em R\$ 16.700.000,00 (ago/20 – doc. 25) e uma casa de praia localizada à Alameda Açaí, nº 198, Riviera de São Lourenço, CEP 11262-096, Bertioga/SP (vide imagem abaixo) avaliada em R\$ 4.000.000,00 (dez/21 – doc. 26)] em favor da Triade (Blackpartners / AF Serviços Financeiros / SPE BC209) e o advogado delas (Marcelo Godoy Magalhães OAB/SP 234.123)





Imóvel (**totalidade do prédio**) – Rua Bela Cintra, nº 290, Consolação, CEP 01415-001, São Paulo/SP



Imagem GoogleMaps - Riviera de São Lourenço - Al. Açaí, nº198/200 - Bertioga/SP

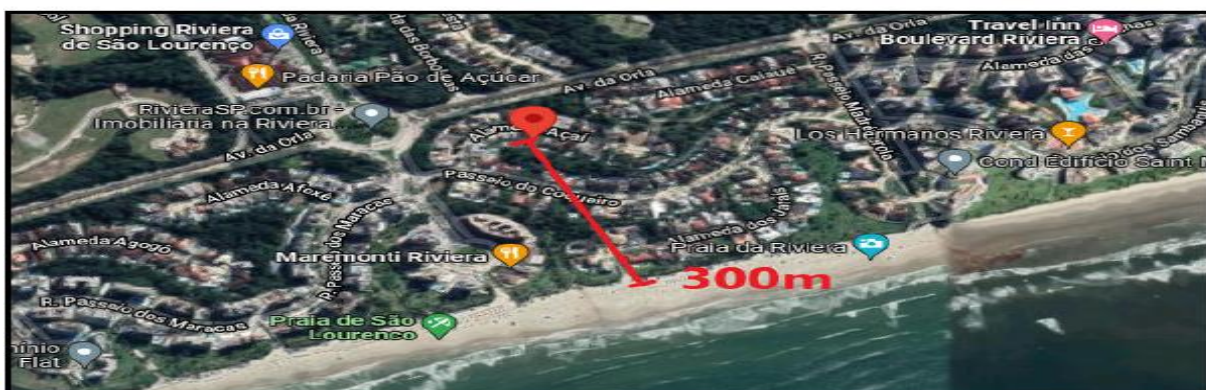


Imagem GoogleMaps - Distância do imóvel até a praia - 300m



www.actionaj.com.br

Av. Francisco Matarazzo, 1752
Conjunto 313

4.2. Além dos imóveis acima, existem outros pedidos de adjudicação, formulados pela **Triade** e seu advogado Marcelo Godoy Magalhães (OAB/SP 234.123), direcionados:

- (i) aos conjuntos comerciais (41 e 44) localizados à Rua Haddock Lobo, nº 1307, objetos das matrículas nºs 70.631 e 70.632 do 13º CRI de São Paulo (avaliados, cada um, em R\$ 706.000,00 em outubro de 2023 – doc. 27);
- (ii) ao apartamento nº 11 (área total de 555,303m²), localizado à Alameda Sarutaiá, nº 350, Jardim Paulista (entre as Alamedas Campinas e Joaquim Eugênio de Lima), objeto da matrícula 91.401 do 4º CRI de São Paulo (avaliado em R\$ 5.692.906,80 em julho de 2023 – doc. 28);
- (iii) ao apartamento duplex nº 20 (área total de 732,765m²), localizado à Rua Barão de Capanema, nº 281, Cerqueira César (um quarteirão da Rua Oscar Freire e do Clube Paulistano), objeto da matrícula 59.393 do 13º CRI de São Paulo (avaliado em R\$ 6.527.021,68 em agosto de 2022 – doc. 29).

4.3. Tal fato, aliado as demais questões anteriormente expostas, denota a **URGÊNCIA na adoção de medidas para a preservação do patrimônio imobiliário do Grupo Econômico** – existente entre **Habitacon**, seus sócios e as inúmeras empresas elencadas no item 1.1, acima –, sob o risco de, caso não deferida a tutela de urgência de natureza cautelar ora pleiteada, se perder o acervo patrimonial em questão (item 1.5., acima), o que acarretaria na frustração do pagamento dos credores submetidos ao concurso falimentar e, ainda, na violação do *par conditio creditorum* na medida em que alguns poucos credores do **Grupo Econômico**



ficariam com a integralidade dos bens e passariam a frente de outros credores com privilégio legal.

4.4. Portanto, demonstrado o perigo de dano e/ou risco ao resultado útil do processo, necessário se faz a concessão da tutela de urgência de natureza cautelar postulada, ante a presença dos requisitos legais para sua concessão.

III – CONCLUSÃO E PEDIDOS

5. Do exposto, comprovada a presença dos requisitos previstos no artigo 300, do Código de Processo Civil, requer se digne V. Exa. conceder a tutela de urgência de natureza cautelar para:

- (i) **OBSTAR a prática de quaisquer ATOS EXPROPRIATÓRIOS contra as empresas listadas no item 1.1. e os sócios da Falida** [Flavio Ciobotariu (RG 6.894.731, CPF 873.858.648-72) e Simone Ciobotariu (RG 8.781.740-8, CPF 260.460.958-40)]; ou, **subsidiariamente**;
- (ii) **determinar o bloqueio das matrículas integrantes do patrimônio da Habitacon, seus sócios e demais empresas do Grupo Econômico** (item 1.1.) para evitar o prosseguimento das medidas que estão sendo adotadas para implementar o desvio patrimonial noticiado, o que preservará, ao final, a coletividade de credores e o respeito ao princípio do *par conditio creditorum*, **devendo o bloqueio judicial ser implementado sobre os imóveis descritos no quadro abaixo**:



Matrícula	CRI	Imóvel	Titular
23.390	13º CRI da Capital - SP	Alameda Itu, 1420, apto 71, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
59.393	13º CRI da Capital - SP	Rua Barao de Capanema, nº281, nº 20, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
70.632	13º CRI da Capital - SP	Rua Hadock Lobo, 1307, cj 44, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
70.631	13º CRI da Capital - SP	Rua Hadock Lobo, 1307, cj 41, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
74.654	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 184, Lapa, São Paulo - SP	Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.
79.590	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 150, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
89.348	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 134, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
90.056	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 108 e 112, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
91.401	4º CRI da Capital - SP	Alameda Sarutaiá, 350, apto 11, São Paulo - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu
99.830	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 136, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
102.915	10º CRI da Capital - SP	Rua Barbalha, 242, Lapa, São Paulo - SP	Haifa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
3741	1º CRI de Bertioga - SP	Alameda Açaí, 198, Riviera de S. Lourenço, Bertioga - SP	Flavio Ciobotariu e Simone Ciobotariu*
89.171	13º CRI da Capital - SP	Rua Teodoro Sampaio, 1020, Teatro, 1020, São Paulo - SP	Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.
*Adjudicado em favor de Marcelo Godoy da Cunha Magalhães após o termo legal, e quando a quebra já estava confirmada pelo TJSP.			

São Paulo, 11 de março de 2026.

ACTION ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

Mariana Jurado Garcia Gomes de Almeida

OAB/SP nº 302.668



www.actionaj.com.br



Av. Francisco Matarazzo, 1752
Conjunto 313