

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****39ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0039398-13.2021.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Decisão - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **VANORRY HOLDING EIRELI e outro**
 Requerido: **Bne Administração de Imóveis S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA LUIZA MADEIRO CRUZ ESERIAN**

Vistos.

Trata-se de incidente de cumprimento provisório de decisão instaurado por SPPATRIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. e VANORRY HOLDING EMPREENDIMENTOS S.A. em face de BNE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S.A., em que se busca a avaliação e posterior expropriação de 4.007.347 ações ordinárias da GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (GVEISA), de titularidade da executada. Estas ações foram oferecidas como cauc o pela devedora em 2015 para substituir ordens de arresto de ativos financeiros e imóveis proferidas pelo Tribunal de Justiça no âmbito da ação cautelar n  1036396-28.2015.8.26.0100, vinculada ao cumprimento da sentença arbitral proferida pela Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CCBC 06/2007).

A parte exequente apresenta pedido de tutela cautelar incidental de urgência, alegando esvaziamento acelerado da garantia, que houve fraude   execução e ato atentatório à dignidade da justiça, consubstanciados na venda de 70% da "Torre Hospitalar Einstein", ativo nobre da Golf Village, pelo valor de R\$ 320.292.498,31, conforme escritura pública de 29/09/2025. Segundo as requerentes, o pagamento de R\$ 161 milhões foi pactuado mediante nota promissória com vencimento   vista, o que classificam como mecanismo para evitar o trânsito bancário rastreável pelo sistema SISBAJUD e permitir o desvio da liquidez para veículos livres de constricção, como a empresa Amarilis e a SCP Complexo Multiuso.

Sustentam ainda as exequentes que a estrutura societária da BNE e da Golf Village   irregular por violar a vedac o do artigo 977 do Código Civil, uma vez que Adalberto e Suzana Bueno Netto, casados sob o regime de comunhão universal de bens, são os únicos controladores das entidades, o que degradaria a personalidade jurídica a uma sociedade de fato, ensejando a responsabilidade solidária e ilimitada dos sócios. Apontam também a resistência injustificada da executada em exibir livros e contratos para ocultar o destino dos valores recebidos na venda recente, além da prática de agiotagem interna com juros de 2,75% ao mês pagos ao próprio controlador para reduzir artificialmente o patrim nio líquido da companhia.

O histórico processual deste incidente, assim como nos demais incidentes processuais envolvendo as mesmas partes, revela uma litigiosidade excepcional e uma sucessão de manobras protelatórias. Desde que as ações da Golf Village foram dadas em cauc o, a empresa


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
39ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

interrompeu o arquivamento regular de balanços auditados, sendo necessária uma ação de produção antecipada de provas (nº 1040639-39.2020.8.26.0100) para forçar a exibição de documentos contábeis, que ainda assim foram apresentados sem auditoria e com indícios de manipulação.

A executada vem sustentando a impossibilidade de prosseguimento dos atos executivos em razão da anulação parcial da sentença arbitral pelo Tribunal de Justiça, porém, tal decisão está suspensa por efeito suspensivo concedido em recurso especial pela Presidência da Seção de Direito Privado, que determinou expressamente a manutenção das restrições para garantir a satisfatividade de eventual crédito final.

A recente venda da Torre Hospitalar Einstein para o fundo BRL Trust é o ápice desse processo de liquidação clandestina do patrimônio que deveria garantir a execução. O uso de nota promissória pro soluto para o pagamento de quantia vultosa como R\$ 161 milhões é operação totalmente atípica no mercado imobiliário corporativo desta magnitude, servindo apenas para possibilitar o endosso do título a terceiros e o saque dos valores fora do alcance do sistema bancário convencional monitorado pelo juízo.

Pois bem.

A pretensão das exequentes para a concessão de tutela cautelar incidental encontra pleno amparo legal no poder geral de cautela do magistrado e na necessidade premente de assegurar o resultado útil do processo. Os elementos trazidos aos autos indicam a probabilidade do direito, já que baseado na prova documental e pericial que atesta a dilapidação patrimonial em curso.

Já, o perigo da demora é iminente, considerando o vencimento de parcelas trimestrais da venda da Torre Einstein nos meses de fevereiro e abril de 2026, valores estes que, se não bloqueados na fonte, serão irremediavelmente desviados para as contas pessoais dos controladores ou veículos blindados do grupo.

Quanto à responsabilidade dos sócios Adalberto Bueno Netto e Suzana Von Nielander Bueno Netto, a documentação arquivada na JUCESP confirma que o casal é casado sob o regime da comunhão universal de bens e detém a totalidade do controle da BNE e da Golf Village. Em estruturas onde a sociedade é utilizada apenas como anteparo para o patrimônio do casal, sem pluralidade real de sócios ou propósito negocial autônomo, a vedação de sociedade entre cônjuges no regime de comunhão universal atrai a irregularidade do ente e a responsabilidade direta dos administradores pelos danos causados a credores por meio do esvaziamento patrimonial.

A conduta da executada configura evidente fraude à execução e ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 774 do Código de Processo Civil. Oferecer ações em caução para levantar arrestos e, ato contínuo, vender os imóveis que dão valor a essas ações sem depositar o dinheiro em juízo é a mais pura expressão de má-fé processual. A GOLF VILLAGE foi usada como "sócia do ônus", acumulando dívidas e gravames hipotecários, enquanto a "sócia do bônus", AMARILIS, e a SCP COMPLEXO MULTIUSO capturaram os ativos rentáveis e o fluxo de caixa das vendas. A resistência em cumprir a decisão de 24/10/2025 para monitoramento da gestão e exibição de livros apenas reforça a necessidade de medidas de força. bA estratégia de aceitar uma nota promissória pro soluto de R\$ 161 milhões com vencimento à vista, em vez de uma transferência bancária direta, é prova apta a demonstrar o intuito de ocultação.

Diante desse cenário de dilapidação e descumprimento contumaz de ordens


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
39ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

judiciais, não resta outra alternativa a este juízo senão a adoção de medidas constritivas severas para resguardar a eficácia da jurisdição.

Assim, por primeiro, mantenho a avaliação das ações pelo perito judicial, pois necessária, contudo a avaliação das ações por si se mostra insuficiente se não acompanhada do arresto imediato dos valores vincendos e da indisponibilidade de bens dos controladores que, por sua conduta e pela irregularidade societária constatada, respondem solidariamente pelo débito.

Portanto, **DEFIRO o pedido de tutela cautelar incidental para determinar as seguintes medidas:**

- o bloqueio e arresto na fonte de todos os valores presentes e vincendos devidos pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ 13.486.793/0001-42) e pelos fundos por ela administrados (especialmente o FUNDO TRX REAL ESTATE) em favor da GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., referentes à aquisição da Torre Hospitalar Einstein.

- o bloqueio de quaisquer valores devidos pelo HOSPITAL ALBERT EINSTEIN (Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein) à Golf Village ou à SCP Complexo Multiuso a título de aluguéis, luvas ou qualquer outra natureza contratual, devendo tais importâncias serem depositadas mensalmente em juízo.

Oficie-se com urgência para que os pagamentos e eventuais depósitos, inclusive as parcelas trimestrais estimadas em R\$ 5.389.249,83, sejam depositados diretamente em conta judicial vinculada a este processo, sob pena de crime de desobediência e responsabilidade solidária pelo pagamento em dobro. Serve a presente decisão como ofício/mandado, que deverá ser levada a efeito pela parte interessada, ou se entender o caso, via Oficial de Justiça, se recolhidas as custas.

- **indisponibilidade de bens de ADALBERTO BUENO NETTO (CPF 703.650.678-49) e SUZANA VON NIELANDER BUENO NETTO (CPF 216.861.028-28), via CNIB e RENAJUD, até o limite do valor atualizado do débito (estimado pelas exequentes em R\$ 210.724.741,20), considerando a responsabilidade solidária decorrente da irregularidade societária do art. 977 do CC e da confusão patrimonial. Defiro, ademais, a pesquisa e bloqueio de ativos financeiros via SISBAJUD, na modalidade "teimosinha" por 30 dias, em nome da executada GOLF VILLAGE (CNPJ 05.730.704/0001-33) e dos responsáveis solidários Adalberto e Suzana Bueno Netto, até o montante necessário para a garantia integral da execução.**

Determino a expedição de mandados de averbação da existência deste processo e da penhora das ações nas matrículas 278.389 e 297.584 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, bem como ofício à JUCESP para que anote a indisponibilidade das participações societárias de Adalberto e Suzana em todas as empresas onde figurem como sócios ou acionistas.

Deixo por ora de analisar o pedido de intervenção judicial e afastamento da diretoria, bem como multa por ato atentatório à dignidade da justiça, abrindo-se prazo para defesa da parte executada, em quinze dias.

No mais, ao perito para prosseguimento da avaliação das ações e demais para continuidade da execução, que deverá, especificamente:

(i) *avaliar o valor real das 4.007.347 ações ordinárias da GOLF VILLAGE em*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****39ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

31/12/2021 e na data presente;

(ii) apurar se houve esvaziamento do patrimônio líquido da companhia por meio de mútuos ou encargos financeiros com partes relacionadas e controladores;

(iii) realizar o rastreamento financeiro dos R\$ 320 milhões provenientes da venda da Torre Hospitalar Einstein, identificando se os recursos ingressaram efetivamente no caixa da Golf Village ou se foram desviados para as empresas Amarilis, BENX ou para a SCP Complexo Multiuso; e

(iv) analisar a fidedignidade dos balanços apresentados sem auditoria em face dos ativos e contratos reais da empresa.

De anotar que, embora de alta complexidade, a parte é beneficiária da justiça gratuita, benesse concedida pelo C. STJ.

Liberem-se as peças sigilosas.

Int.

São Paulo, 04/03/2026.

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