

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Processo nº 0120915-37.2004.8.19.0001

Prioridade Pessoal Idosa

MIRIAM JUVINO DE PAULA, brasileira, solteira, produtora cultural, portadora da carteira de identidade nº 1846053, inscrito no CPF/MF sob o nº 305.731.224-15, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Oliveira Fausto nº 45, apto. 102, CEP: 22.280-090, Botafogo, nesta cidade, e-mail: agentesefalamiriam@gmail.com, por seus advogados infra-assinados (Doc. 1), nos autos da falência da **Construtora Bulhões de Carvalho da Fonseca S.A.** vem, pela presente, expor e ao final requerer o que segue.

01. A ora peticionária é proprietária do imóvel constituído pelo apartamento 102 do Rua Oliveira Fausto nº 45, apto. 102, Botafogo, nesta cidade, CEP: 22.280-090.

02. Tal imóvel foi adquirido em janeiro de 1997 mediante o pagamento de sinal e mais 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas garantidas por notas promissórias em favor da falida todas devidamente liquidada.

03. A quitação da obrigação da ora peticionária já foi declarada por este R. Juízo em pedido autônomo de alvará, processo nº 042904639.2015.8.19.0001 (íntegra em anexo – Doc. 02), cuja R. Sentença declarou e ao final decidiu, *in verbis*:

“O reconhecimento da quitação da promessa de compra e venda por parte do representante da Massa Falida, importa no cumprimento integral da obrigação assumida pelo requerente, sendo, portanto, liquido, certo e exigível o cumprimento da obrigação contraposta à promitente vendedora, este representado no dever de transferir a plena propriedade do bem objeto do contrato provisório.

Com efeito, estando devidamente comprovado o cumprimento da obrigação assumida, bem como acordos o Liquidante Judicial e Ministério Público, o pedido deve ser conhecido e acolhido.

(...)

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO** para deferir a expedição de alvará autorizando o Liquidante da massa falida de Construtora Bulhões Carvalho da Fonseca S.A **outorgar em favor de MIRIAM JUVINO DE PAULA escritura definitiva do imóvel situado na Rua Oliveira Fausto, nº 45, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ, inscrito junto ao 11 O Ofício de RGI desta Capital.**

Determino ainda, nesta oportunidade, a expedição de ofício ao Oficial do RGI, determinando que — se promova a baixa de eventual indisponibilidade averbada na Matrícula acima indicada.”

04. A despeito do R. Sentença em parte acima transcrita, que não deixa dúvidas de que o imóvel constituído pelo apartamento 102 do Rua Oliveira Fausto nº 45, apto. 102, Botafogo, **não pertence a falida há quase 30 anos, pois vendido em 1997 para ora peticionária**, que por motivo da grave doença que lhe acomete não teve condições de lavrar a escritura definitiva com o Sr. Liquidante Judicial, conforme determinado por este R. Juízo, nos autos do pedido de alvará supracitado.

05. Contudo, apesar do conhecimento do Administrador da Massa Falida que se manifestou no pedido de alvará realizado pela ora peticionária, seu imóvel erroneamente foi incluído na relação de bens a serem leiloados pela Massa Falida (fls. 6.021 – em parte abaixo destacada) e integra o edital do leilão.

IMÓVEL	ENDEREÇO	CEP	MAT.	RGI
Lote de Terreno	LOTE 04, PA 28.458, frente A. MENEZES CORTES antiga Grajaú JPA	22745-130	20.726	1º Ofício de RGI
Sala	Rua do Carmo, nº 27, sala 705, Centro	20011-020	318 - 2B	7º Ofício de RGI
Apartamento	Rua São Clemente, nº 28, apto. 202, Botafogo	22260-000	32.823	3º Ofício de RGI
Apartamento	Rua Marques de Olinda, nº 26, apto. 602, Botafogo	22251-040	46.150	3º Ofício de RGI
Apartamento	Rua da Matriz 70, apto. 202, Botafogo	22260-100	43.480	3º Ofício de RGI
Apartamento	Rua da Matriz 70, apto. 301, Botafogo	22260-100	43.510	3º Ofício de RGI
Apartamento	Rua Oliveira Fausto, nº 45, apto. 102, Botafogo	22280-090	47.271	3º Ofício de RGI

06. Exa., o fato de o imóvel ainda não estar registrado em nome da ora peticionária, conforme se vê da certidão de ônus reais acostada às fls. 6095/6099, não representa óbice a ordem de suspensão do leilão que o ora se requer, sobretudo pela inequívoca ciência do Administrador quanto a legítima propriedade, uma vez que se manifestou regularmente o pedido de alvará julgado procedente por este R. Juízo.

07. A situação é de extrema gravidade, pois na data de ontem, 21/10/2025, a ora peticionário foi surpreendida com missiva a lavra do Sr. Leiloeiro Luiz Tenório de Paula, informando que o imóvel será levado a hasta pública, com primeira praça no dia 27/11/2025, conforme se vê em parte abaixo destacado (Doc. 03)

Prezado (a) Senhor (a),

Informamos a V.S.^a que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, Apartamento 102, situado na Rua Oliveira Fausto, nº 45, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, estando aberto para lances pelo site www.depaulaonline.com.br encerrando-se o **Primeiro Leilão**, em **27/11/2025**, a partir das **11,00h**, pelo valor da **avaliação** e, não havendo licitantes, estará reaberto para lances, encerrando-se o **Segundo Leilão** na data de **04/12/2025**, a partir das **11,00h**, por no mínimo **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação e não havendo licitantes, estará reaberto para lances, encerrando-se o **Terceiro Leilão**, na data de **10/12/2025**, a partir das **11,00h**, por qualquer preço, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE**

* * *

08. Isto posto, considerando, outrossim, que a ora peticionária é a legítima proprietária do imóvel constituído pelo **apartamento 102 do Rua Oliveira Fausto nº 45, apto. 102**, Botafogo, é a presente para requerer se digne V.Exa. **a) determinar a exclusão do imóvel do edital do leilão judicial** que ocorrerá em **primeira praça no dia 27/11/2025**, às 11:00, bem assim das demais designadas para os dias **04/12/2025** e **10/12/2025** no mesmo horário e, **b) seja o Sr. Leiloeiro intimado**, por meio eletrônico e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para que suspenda, imediatamente a hasta pública designada.

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2025.

p.p. Bernardo Marcelo Kelner
OAB/RJ 78.723

p.p. Max Pinheiro Barbosa
OAB/RJ 168.95