

**EXCELENTÍSSIMO JUIZO DE DIREITO DA 07ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Processo nº 0120915-37.2004.8.19.0001

VINICIUS MATHIAS NUNES, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 12888795-7, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 099.155.117-60, residente e domiciliado na Rua Marquês de Olinda, nº 26, apartamento 602, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, por seus advogados, vem, com o devido respeito, requerer o **CHAMAMENTO DO FEITO À ORDEM**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

I. DOS FATOS SUPERVENIENTES E DA URGÊNCIA

O Requerente foi surpreendido por comunicação oficial de leilão encaminhada pelo Leiloeiro Público Oficial LUIZ TENORIO DE PAULA (JUCERJA – Matr. 19), datada de 14/10/2025, informando a realização de leilão eletrônico do apartamento 602, do prédio situado na Rua Marques de Olinda, nº 26, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, com encerramento do primeiro leilão em 27/11/2025, às 11h, no âmbito destes autos de falência.

Ocorre que o referido imóvel não integra a massa falida, porquanto é de propriedade do Requerente, com direito reconhecido judicialmente nos autos nº 0230689-74.2019.8.19.0001, em que houve determinação para expedição de alvará e de ofício para baixa do gravame de indisponibilidade, **visando à outorga da escritura definitiva em favor de VINICIUS MATHIAS NUNES.**

Há risco concreto e iminente de dano irreparável, diante da proximidade do leilão designado para 27/11/2025.

II. DA EFICÁCIA DA COISA JULGADA E DA PREVALÊNCIA DAS ORDENS JUDICIAIS PROFERIDAS NO PROCESSO CONEXO NOS AUTOS Nº 0230689-74.2019.8.19.0001 (7ª VARA EMPRESARIAL).

O Juízo reconheceu o direito do Requerente, determinando a expedição de alvará e de ofício para baixa da indisponibilidade e outorga de escritura definitiva do imóvel localizado na Rua Marques de Olinda, nº 26, apto 602, matrícula nº 46.150 (3º ORI).

A Central de Liquidantes Judiciais, na qualidade de Administradora Judicial da massa falida da Construtora Bulhões de Carvalho da Fonseca S/A, manifestou-se por duas vezes no sentido de que “nada tem a opor” ao pedido do Requerente, o que afasta qualquer controvérsia quanto à exclusão do bem do acervo falimentar.

III. TRANSCRIÇÃO DE DECISÕES RELEVANTES PROFERIDAS NOS AUTOS Nº 0230689-74.2019.8.19.0001.

Para fins de chamamento do feito à ordem e preservação da autoridade das decisões judiciais proferidas em favor do Requerente, transcrevem-se as passagens mais relevantes:

1. Manifestação da Administradora Judicial — 02/06/2022 (fls. 149): “A Central de Liquidantes Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Administradora Judicial da Massa Falida de CONSTRUTORA BULHÕES DE CARVALHO DA FONSECA S/A vem dizer a V.Exa. que nada tem a opor ao pedido exordial, tendo em vista a documentação posteriormente apresentada. Vossa

Excelência decidirá o que for de direito. E. deferimento.” (Marcelo Barros Fernandes — Analista Judiciário — Mat. 01/15.577)

2. Ofício para baixa da indisponibilidade (fls. 190) — 07/06/2023: “Sirvo-me do presente para solicitar que se promova a baixa do gravame de indisponibilidade averbada sob o n.º AV.11 da Matrícula 46.150, referente ao imóvel situado rua Marques de Olinda, nº 26, apt.602, na freguesia da Lagoa, desta cidade.” (Juiz Fernando Cesar Ferreira Viana — Código de Autenticação: 4EWW.FBK4.NIAU.VCN3)
3. Manifestação da Administradora Judicial — 05/12/2023 (fls. 212): “A Central de Liquidantes Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Administradora Judicial da Massa Falida de CONSTRUTORA BULHÕES DE CARVALHO DA FONSECA S/A vem dizer a V.Exa. que nada tem a opor ao pedido de fls. 194/198. Vossa Excelência decidirá o que for de direito. E. deferimento.” (Marcelo Barros Fernandes — Analista Judiciário — Mat. 01/15.577)
4. Decisão de 26/02/2024 (fls. 214) — 7ª Vara Empresarial: “Certificadas as custas devidas (fls. 180) do que se deve certificar nos autos, EXPEÇAM-SE o alvará e o ofício determinados em sentença. Após, intimem-se e dê-se ciência ao MP.” (Juiz Eric Scapim Cunha Brandão — Juiz Auxiliar — Código de Autenticação: 4RW3.ENFW.Q7HL.6SU3)
5. Síntese da decisão de mérito (despacho de 21/11/2022 — 7ª Vara Empresarial) – fls. 160/161: “Trata-se de pedido de alvará cumulado com baixa de gravame formulado por VINICIUS MATHIAS NUNES, visando obter autorização judicial para lavratura de escritura definitiva do imóvel situado rua Marques de Olinda, nº 26, apt.602, na freguesia da Lagoa, desta cidade, inscrito na matrícula de nº 0046150,

ficha 01 do 3º Ofício de Registro de Imóveis, em face da Massa Falida de CONSTRUTORA BULHÕES DE CARVALHO DA FONSESA. (...) Instados a se manifestarem a Massa Falida e Ministério Público não se opuseram ao pedido. II — Fundamentação. (...) Cuida-se de procedimento especial de jurisdição voluntária (...) cuja providência se fixa na obtenção, por meio de provimento judicial, de alvará para lavratura de escritura definitiva, em razão da comprovada quitação do preço constituído na promessa particular de compra e venda de bem imóvel.”

Tais decisões, somadas à baixa de indisponibilidade procedida na matrícula e à ausência de oposição da Administradora Judicial, tornam patente a impossibilidade de incluir o imóvel do Requerente na massa falida e, por consequência, de levá-lo a leilão.

IV. DA PROTEÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR E DA IMPOSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DE BEM DE TERCEIRO DE BOA-FÉ.

O direito do promitente comprador encontra guarida no art. 1.418 do Código Civil, que assegura a outorga da escritura definitiva ou a adjudicação judicial do imóvel, cabendo ao Juízo da falência, por sua competência universal, resguardar a coisa julgada proferida no processo conexo, especialmente diante da quitação e da inexistência de oposição da massa.

A jurisprudência dos Tribunais Superiores e do TJRJ — em hipóteses que guardam pertinência temática com o caso — reforça a necessidade de obstar leilão ou atos de alienação quando o bem não pertence à massa falida, por já estar protegido por direito do adquirente de boa-fé, com adjudicação/ordem judicial prévia e baixa de indisponibilidades.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. GARANTIA REAL CONSTITUÍDA PELA

INCORPORADORA FALIDA SOBRE IMÓVEL PARA, EM ADITAMENTO, RESGUARDAR CONTRATO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO. EXECUÇÃO. IMÓVEL PENHORADO PARA GARANTIA DO JUÍZO. MESMO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIRO. QUITAÇÃO. BOA-FÉ. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA PROCEDENTE. TRÂNSITO EM JULGADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Decidida integralmente a lide posta em juízo, com expressa e coerente indicação dos fundamentos em que se firmou a formação do livre convencimento motivado, não se cogita violação do art. 535 do CPC/73, ainda que rejeitados os embargos de declaração opostos. 2. "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel" (Súmula 308/STJ). 3. O referido enunciado sumular pode ser aplicado ao agente financiador de construção de empreendimentos imobiliários ainda que não seja instituição financeira e não se trate daqueles contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação. 4. O terceiro que adquire o imóvel de boa-fé e cumpre o contrato de compra e venda, quitando o preço avençado, não pode ser prejudicado por outra relação jurídica estabelecida entre o financiador, credor hipotecário, e o construtor inadimplente. No caso, deve o financiador tomar todas as cautelas necessárias antes da celebração do contrato ou, em caso de não cumprimento da avença, buscar outros meios judiciais cabíveis para alcançar o adimplemento do negócio jurídico garantido pela hipoteca. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1432693 SP 2013/0165651-1, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 27/09/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/10/2016)

EMENTA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONSTRIÇÃO DE BEM IMÓVEL DE TERCEIROS. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIROS. QUESTÃO PREJUDICIAL. NECESSIDADE DO DEVIDO PROCESSO LEGAL. SUSPENSÃO DO ATO. PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de Instrumento, objetivando reforma da decisão que deferiu as datas de realização do leilão de imóvel cuja titularidade está sendo reivindicada por terceiros adquirentes. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar o acerto da decisão que manteve a hasta pública do imóvel de terceiros estranhos à lide. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Oposição de Embargos de Terceiros pelos agravantes que tramitam em apenso aos autos principais, invocando o direito a aquisição da propriedade do bem por usucapião como causa impeditiva da penhora do referido imóvel, direito esse que está sendo pretendido em ação própria. 4. Magistrado a quo que não se manifestou quanto à tutela de urgência para a suspensão do leilão requerida nos autos dos Embargos de Terceiros, bem como não houve impugnação por parte dos agravados. 5. O Juiz pode deferir ou indeferir medidas, visando garantir a efetividade do processo, em

razão do Poder Geral de Cautela. Evidenciada a prejudicialidade do resultado do julgamento dos Embargos, justifica-se, por ora, a cautela de deferir a suspensão do leilão do imóvel para resguardar a utilidade da prestação jurisdicional. 6. Penhora que implica em ato constitutivo sobre o patrimônio do devedor como forma de garantia da satisfação do direito do credor e, como tal, submete-se aos princípios norteadores do processo de execução, os quais asseguram não só os interesses do credor, como determinam que a Execução deva ser realizada da forma menos gravosa ao devedor. Recomenda-se cautela quanto à hasta pública de um bem adquirido, por terceiros estranhos à lide, anteriormente a distribuição da demanda executiva. 7. Suspensão da realização do leilão que não reforça o direito real dos recorrentes à propriedade do imóvel, mas somente garantir a efetividade do processo pelo crivo do contraditório e da ampla defesa. 8. Reforma da decisão para determinar a suspensão do leilão do imóvel penhorado até o trânsito em julgado dos Embargos de Terceiros. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Recurso conhecido e provido. Teses de Julgamento: O magistrado, como gestor processual, pode adotar medidas cautelares aptas a garantir a efetividade da prestação jurisdicional. (TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 00987811820248190000 2024002145271, Relator: Des(a). JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI, Data de Julgamento: 17/03/2025, SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL), Data de Publicação: 26/03/2025)

V. DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer:

1. O chamamento do feito à ordem, para que este Juízo:

- a) Reconheça que o imóvel sito na Rua Marques de Olinda, nº 26, apto 602, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, matrícula nº 46.150 (3º ORI), **NÃO integra a massa falida, em razão das decisões proferidas no processo nº 0230689-74.2019.8.19.0001 e das manifestações da Administradora Judicial;**
- b) Determine, liminarmente e com urgência, a suspensão do leilão designado para 27/11/2025 (e das praças subsequentes), oficiando-

se o Leiloeiro LUIZ TENORIO DE PAULA e a JUCERJA para cumprimento imediato;

- c) Ordene a exclusão definitiva do referido imóvel do rol de bens arrecadados/alienáveis na presente falência, com anotação nos autos e comunicação ao Administrador Judicial;

2. A intimação do Administrador Judicial e do Ministério Público, para ciência e manifestação.

Termos em que, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2025

ALEXANDRE GHAZI

OAB/RJ 70.771