

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Distribuição por dependência ao Processo nº 0120915-37.2004.8.19.0001

JOSÉ SALVANY DE SOUZA DE JUNIOR, brasileiro, médico, portador do CPF nº 549.981.827-49, residente e domiciliado na Rua Timóteo da Costa, nº 1100, Bloco 3, apartamento 506, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, por seus advogados, vem, com fundamento nos artigos 674 e seguintes do Código de Processo Civil, opor os presentes

**EMBARGOS DE TERCEIRO
COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

em face da **MASSA FALIDA DE CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S.A.**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

I - DOS FATOS

O Embargante tomou conhecimento de que o imóvel situado na Rua Pinto Guedes, nº 140, apartamento 707, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, matrícula nº 98.648 do 11º Ofício de Registro de Imóveis, foi incluído no edital de leilão expedido nos autos da Falência da Construtora Bulhões Carvalho da Fonseca S.A., processo nº 0120915-37.2004.8.19.0001, com hastas públicas designadas para os dias 22/07/2026, 29/07/2026 e 05/08/2026.

A alienação judicial é iminente, tornando indispensável a imediata intervenção deste Juízo para impedir que o imóvel seja arrematado antes da apreciação dos direitos possessórios e aquisitivos do Embargante.

Ocorre que o imóvel foi adquirido pelo Embargante muitos anos antes da decretação da falência.

Em 18 de julho de 1996, foi celebrado Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda com a Construtora Bulhões Carvalho da Fonseca S.A., tendo por objeto o apartamento nº 707, mediante o pagamento do preço ajustado na forma contratualmente prevista.

O contrato foi regularmente executado. Ao longo dos anos, o Embargante efetuou o pagamento das parcelas pactuadas, conforme demonstram as notas

promissórias, os recibos emitidos pela própria construtora e os títulos com anotação de pagamento, todos acostados à presente demanda.

Após o cumprimento das obrigações contratuais, recebeu a posse do imóvel, realizou a vistoria da unidade e assinou o respectivo termo de aceitação, passando a exercer, desde então, a posse direta do bem.

A escritura definitiva, contudo, não foi outorgada, tampouco promovido o respectivo registro perante o Registro Geral de Imóveis, permanecendo a matrícula formalmente em nome da construtora.

Essa circunstância, entretanto, **não descaracteriza a aquisição do imóvel nem os direitos constituídos em favor do Embargante,** tampouco autoriza que o bem seja submetido à alienação judicial, especialmente porque o negócio jurídico foi celebrado e executado muitos anos antes da decretação da falência.

Ainda assim, o apartamento foi incluído entre os bens levados à hasta pública, expondo o Embargante ao risco concreto de perder o imóvel que adquiriu há quase trinta anos.

Diante dessa ameaça de constrição sobre bem cuja posse e direitos aquisitivos lhe pertencem, não restou alternativa senão o ajuizamento dos presentes Embargos de Terceiro.

II - DA AQUISIÇÃO ANTERIOR À FALÊNCIA E DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO EMBARGANTE

A constrição incidente sobre o apartamento nº 707 parte da premissa de que o imóvel integraria o patrimônio da Massa Falida. Todavia, a documentação acostada aos autos demonstra realidade diversa.

Em 18 de julho de 1996, o Embargante celebrou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda com a Construtora Bulhões Carvalho da Fonseca S.A., adquirindo a unidade imobiliária objeto dos presentes embargos.

A partir da celebração do contrato, o Embargante passou a cumprir as obrigações assumidas, efetuando os pagamentos previstos, conforme demonstram as notas promissórias, os recibos emitidos pela própria construtora e os demais documentos que instruem a presente demanda. No curso da relação contratual, **a**

unidade foi vistoriada, aceita e entregue ao Embargante, que passou a exercer a posse direta do imóvel.

Todo esse contexto é significativamente anterior à falência da construtora. O negócio jurídico foi celebrado em 1996, sua execução ocorreu ao longo dos anos subsequentes e a posse foi regularmente transmitida ao Embargante, ao passo que o processo falimentar somente foi ajuizado em 2004, sendo o imóvel incluído em edital de leilão apenas em 2026.

Não se está, portanto, diante de negócio celebrado às vésperas da quebra ou destinado a afastar bens do alcance dos credores. Ao contrário, trata-se de relação contratual iniciada aproximadamente oito anos antes do processo falimentar, regularmente executada pelas partes e acompanhada de documentação contemporânea aos fatos.

A única providência que não se concretizou foi a outorga da escritura definitiva e o respectivo registro perante o Registro Geral de Imóveis, permanecendo a matrícula formalmente em nome da construtora. Essa circunstância, contudo, não afasta os direitos aquisitivos constituídos em favor do Embargante nem autoriza que o imóvel seja submetido à alienação judicial sem o prévio exame da situação jurídica consolidada ao longo de quase trinta anos.

Quando sobreveio a falência da Construtora Bulhões Carvalho da Fonseca S.A., o apartamento nº 707 já havia sido objeto de compromisso de compra e venda regularmente celebrado, executado e acompanhado da transferência da posse ao Embargante, inexistindo fundamento para que o bem permaneça sujeito aos atos expropriatórios promovidos no processo falimentar.

III - DO CABIMENTO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO

Os presentes Embargos de Terceiro são plenamente cabíveis, nos termos do artigo 674 do Código de Processo Civil, porquanto o Embargante não integra a relação processual estabelecida nos autos da falência e sofre ameaça concreta de constrição sobre bem cuja posse e direitos aquisitivos pretende resguardar.

Embora estranho ao processo falimentar, o Embargante teve o apartamento nº 707, situado na Rua Pinto Guedes, nº 140, Tijuca, incluído no edital de leilão expedido naqueles autos, circunstância que caracteriza a hipótese legal de cabimento dos presentes embargos.

A competência deste Juízo decorre do artigo 676 do Código de Processo Civil, segundo o qual os Embargos de Terceiro devem ser distribuídos por dependência ao juízo que determinou a constrição e autuados em apartado. Como a inclusão do imóvel em hasta pública decorreu de decisão proferida no processo de falência em trâmite perante a 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, mostra-se correta a distribuição da presente ação por dependência.

A finalidade dos Embargos de Terceiro é impedir que atos constitutivos ou expropriatórios atinjam patrimônio pertencente a quem não integra a relação processual, preservando a posse e os direitos incompatíveis com a medida judicial.

Presentes, portanto, todos os pressupostos legais de admissibilidade, impõe-se o conhecimento dos presentes Embargos de Terceiro.

IV - DO DIREITO

A ausência de outorga da escritura definitiva e do respectivo registro imobiliário não impede a proteção jurisdicional dos direitos do promitente comprador, tampouco afasta a possibilidade de oposição de Embargos de Terceiro quando demonstrada a posse e a existência de direito incompatível com a constrição judicial.

A matéria encontra-se pacificada no Superior Tribunal de Justiça, conforme dispõe a Súmula 84:

"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro."

A orientação sumulada prestigia a realidade material da relação jurídica, reconhecendo que a ausência de registro do compromisso de compra e venda não impede a tutela dos direitos do adquirente quando comprovadas a posse e a efetiva execução do contrato.

A mesma conclusão decorre do artigo 1.417 do Código Civil, segundo o qual o promitente comprador, em contrato de promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento, adquire direito real à aquisição do imóvel, podendo exigir a outorga da escritura definitiva, circunstância que reforça a proteção jurídica conferida ao Embargante.

É exatamente o que ocorre no presente caso. O Embargante celebrou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda em 18 de julho de 1996,

efetuiu os pagamentos ajustados, recebeu a posse do imóvel e passou a exercê-la regularmente, conforme demonstram os documentos que instruem a presente demanda.

Além disso, **a aquisição do imóvel ocorreu muitos anos antes do ajuizamento do processo falimentar**, inexistindo qualquer elemento que indique fraude, simulação, conluio ou tentativa de frustrar o direito dos credores. Ao contrário, **a própria construtora reconheceu o Embargante como legítimo adquirente da unidade, recebeu os pagamentos pactuados, entregou-lhe a posse do imóvel e jamais promoveu a resolução do contrato.**

A ausência da escritura definitiva e do respectivo registro imobiliário não decorre de conduta atribuível ao Embargante e não pode servir de fundamento para sujeitar o imóvel à alienação judicial, em prejuízo de quem o adquiriu legitimamente e exerce sua posse há quase trinta anos.

Nessas circunstâncias, os direitos possessórios e aquisitivos do Embargante mostram-se incompatíveis com a constrição incidente sobre o bem, razão pela qual o apartamento nº 707 não pode permanecer submetido aos atos expropriatórios promovidos nos autos da falência.

Impõe-se, portanto, o acolhimento dos presentes Embargos de Terceiro para desconstituir a constrição judicial e determinar a exclusão definitiva do imóvel dos atos de alienação judicial.

V - DA TUTELA DE URGÊNCIA

Nos termos dos artigos 300 e 678 do Código de Processo Civil, demonstrados suficientemente a posse ou o domínio e a qualidade de terceiro, poderá o Juízo determinar a suspensão das medidas constritivas e expropriatórias incidentes sobre o bem objeto dos embargos.

No presente caso, estão plenamente presentes os requisitos autorizadores da tutela de urgência.

A probabilidade do direito decorre do robusto conjunto documental contemporâneo à celebração e à execução do negócio jurídico. O Embargante comprovou que celebrou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda em 18 de julho de 1996, apresentou os documentos que evidenciam o pagamento das parcelas ajustadas e demonstrou ter recebido a posse do imóvel mediante vistoria e termo de

aceitação da unidade, revelando, em juízo de cognição sumária, a existência de direitos possessórios e aquisitivos incompatíveis com a constrição judicial.

O perigo de dano, por sua vez, é igualmente manifesto, uma vez que o apartamento foi incluído no edital de leilão expedido nos autos da falência, com hastas públicas designadas para os dias 22/07/2026, 29/07/2026 e 05/08/2026.

Caso a alienação judicial seja concretizada antes do julgamento destes Embargos de Terceiro, o imóvel poderá ser arrematado por terceiro, criando situação jurídica de difícil reversão e comprometendo a utilidade do provimento jurisdicional final.

Cumprе destacar, ainda, que o próprio edital de leilão prevê a possibilidade de exclusão do imóvel da hasta pública caso sobrevenha discussão acerca de sua titularidade, circunstância que reforça a adequação e a necessidade da medida ora postulada, evitando a prática de ato expropriatório potencialmente indevido.

Presentes, portanto, a probabilidade do direito e o perigo de dano, impõe-se o deferimento da tutela de urgência para resguardar a efetividade da prestação jurisdicional.

Diante disso, requer seja deferida tutela de urgência para:

- a) determinar a imediata suspensão de qualquer ato expropriatório incidente sobre o apartamento nº 707, situado na Rua Pinto Guedes, nº 140, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;
- b) determinar a exclusão provisória do referido imóvel da hasta pública, até o julgamento definitivo dos presentes Embargos de Terceiro;
- c) determinar a imediata comunicação da decisão ao Leiloeiro Oficial e à Administradora Judicial, pelos meios mais céleres disponíveis, para que se abstenham de praticar qualquer ato destinado à alienação do apartamento nº 707 e promovam sua retirada da relação de bens submetidos à hasta pública, até ulterior deliberação;

VI - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer o Embargante:

- a) o recebimento e regular processamento dos presentes Embargos de Terceiro, distribuídos por dependência aos autos da Falência da Construtora Bulhões

Carvalho da Fonseca S.A., processo nº 0120915-37.2004.8.19.0001, nos termos do artigo 676 do Código de Processo Civil;

- b) a concessão da tutela provisória de urgência, nos termos dos artigos 300 e 678 do Código de Processo Civil, para **determinar a imediata suspensão de todos os atos expropriatórios incidentes exclusivamente sobre o imóvel situado na Rua Pinto Guedes, nº 140, apartamento 707, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, matrícula nº 98.648 do 11º Ofício de Registro de Imóveis**, com sua exclusão provisória da hasta pública até o julgamento definitivo destes embargos;
- c) a citação da Massa Falida da Construtora Bulhões Carvalho da Fonseca S.A., na pessoa de sua Administradora Judicial, para, querendo, apresentar contestação, sob pena de revelia;
- d) ao final, sejam julgados integralmente procedentes os presentes Embargos de Terceiro para desconstituir definitivamente a constrição incidente sobre o apartamento nº 707, reconhecendo-se a incompatibilidade dos direitos possessórios e aquisitivos do Embargante com os atos expropriatórios promovidos nos autos da falência, determinando-se a exclusão definitiva do imóvel da hasta pública e de qualquer outro ato de alienação judicial;
- e) a condenação da parte sucumbente ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, na forma da lei;
- f) após o trânsito em julgado, seja oficiada a Administradora Judicial e o Leiloeiro Oficial para ciência da decisão e adoção das providências necessárias ao seu integral cumprimento;

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente pela documentação já acostada, sem prejuízo da juntada de documentos complementares e de outras provas que se tornem necessárias no curso do processo.

Dá-se à causa o valor de R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), correspondente ao valor atribuído ao imóvel no edital de leilão.

Nestes termos,
pede deferimento.
Rio de Janeiro, 20 de julho de 2026.

Jaime Canuto Fernandes
OAB/RJ 94.236

Beatriz Silva Loureiro
OAB/RJ 247.231