

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE VASSOURAS, ESTADO DO RIO DE JANEIRO

APRECIÇÃO URGENTE | RISCO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Ref.: Processo nº 0000717-45.2019.8.19.0065

Recuperação Judicial

1. **BLUECOM SOLUÇÕES DE CONECTIVIDADE E INFORMÁTICA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já devidamente qualificada nos autos do feito em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado que esta subscreve, expor e requerer o quanto segue.
2. A recuperanda, através de seu representante legal (Sr. Márcio Leal), tomou conhecimento de que a *Caixa Econômica Federal*, **devidamente listada entre os credores desta recuperação judicial**, levou a efeito procedimento administrativo de **consolidação da propriedade** (Lei 9.514/79) **do imóvel** registrado sob a **Matrícula nº 43.408** 2º CRI de Cabo Frio/RJ (**Doc. 01**), conforme Ofício anexo (**Doc. 02**) e edital abaixo:

ESTADO - RIO DE JANEIRO
COMARCA - CABO FRIO/RJ
2º OFÍCIO DE CABO FRIO

EDITAL - Alienação Fiduciária - Devedor Fiduciante, art. 26 § 4o, Lei n. 9.514/97 -
Interessado(s): **MARCIO LEAL DE OLIVEIRA, ADRIANA RODRIGUES DA MOTTA LEAL**

Renato Luiz Gonçalves Cabo, oficial do 2º Ofício de Cabo Frio, atendendo a requerimento da Caixa Econômica Federal - CNPJ 00.360.305/0001-04, prenotado sob nº212708, nos termos do art. 26, § 4º da Lei nº 9.514/97, INTIMA MARCIO LEAL DE OLIVEIRA, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 04392723780, residente e domiciliado(a) na RUA FERNANDO P FERNANDES, Nº 340, APT 303 - CENTRO - VASSOURAS/RJ - CEP: 27.700-000, ADRIANA RODRIGUES DA MOTTA LEAL, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 03716555797, residente e domiciliado(a) na RUA FERNANDO P FERNANDES, Nº 340, APT 303 - CENTRO - VASSOURAS/RJ - CEP: 27.700-000, para que compareçam a esta Serventia, situada na Jorge Lossio 751, , Centro Cabo Frio RJ CEP 28907013, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contados desta data, a fim de efetuar o pagamento do(s) encargo(s) vencido(s) e não pago(s), previstos no contrato de financiamento imobiliário e/ou cédula de crédito bancário nº 1901967370000001-54, firmada em 15/10/2015, com garantia de alienação fiduciária registrada na matrícula sob o nº R-5, na matrícula nº 43408, a qual diz respeito ao imóvel situado na RUA JOSE DA SILVA MASSA Nº 13 LT 13 QD K - LOTEAMENTO JARDIM BOA VISTA - RECANTO DAS DUNAS - CABO FRIO/RJ - CEP: 28.909-070. Segundo o requerimento, o valor deste(s) encargo(s), posicionado em 22/08/2019, correspondentes ao valor contido na intimação e disponível para consulta nesta serventia, sujeitando se a atualização monetária, juros de mora e ao acréscimo do(s) encargo(s) que vencer(em), até a data do efetivo pagamento, conforme planilha de débitos que o acompanha. Fica cientificado(a) que o não cumprimento da obrigação no prazo estipulado implica na consolidação da propriedade do imóvel acima mencionado, em favor do credor fiduciário, nos termos do artigo 26-A, § 7º, da Lei nº 9.514/97. Cabo Frio-RJ, 23/08/2019. Renato Luiz Gonçalves Cabo, Oficial de Registro de Imóveis.

3. Em análise ao Ofício encaminhado pela CEF ao Oficial do Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Cabo Frio/RJ (**Doc. 02**), verifica-se que referida instituição financeira solicitou o início do procedimento administrativo de consolidação da propriedade, em razão de suposto inadimplemento de Cédula de Crédito Bancário, restando supostamente em aberto montante de R\$691.011,27 (seiscentos e noventa e um mil, onze reais e vinte e sete centavos).

4. Excelência, a requerente **teria apenas até o fim desta semana (04/06/2021)** para comprovar o pagamento integral, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, do montante supostamente em aberto (art. 26, §1º da Lei 9.514/97¹).

5. Acontece que, como dito anteriormente, a CEF **já se encontra devidamente listada nos autos desta Recuperação Judicial**, não havendo que se falar na possibilidade de prosseguimento do procedimento de consolidação. Se seu crédito já está sendo contemplado neste processo, é ilógica sua açodada tentativa de tomar para si o imóvel de Matrícula nº 43.408 (bem garantidor).

RELAÇÃO DE CREDORES - ADMINISTRADOR JUDICIAL			
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS			
Nº	Nome	CNPJ	Valor Devido
1	ADT SERVICOS DE MONITORAMENTO LTDA	18294169000167	444,78
2	AMIL ASSISTÊNCIA MÉDICA INTERNACIONAL S/A	29309127000179	12.905,89
3	ANATEL AGÊNCIA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES	02030715000112	1.216.445,27
4	ANRITSU ELETRONICA LTDA	29506557000180	400,00
5	BANCO BRADESCO S.A.	60746948000112	4.015.597,48
6	BANCO DO BRASIL S.A.	00000000000191	7.542.474,12
7	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	90400888000142	811.198,10
8	BELGO BEKAERT ARAMES LTDA	61074506001616	640.401,60
9	BRASKEM S.A.	42150391004753	697.188,37
10	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	00360305000104	1.050.921,76
11	CHONGQING BAOXIONG IMPORT & EXPORT CO., LTD	00000000000000	716879,78

¹ Art. 26. [...] § 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, **será intimado**, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, **a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento**, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

6. Na verdade, é de se ponderar que a habilitação de tal credor, nos autos desta recuperação judicial, implicou em sua renúncia tácita à excussão da garantia fiduciária ofertada em seu favor. Até porque, careceria de lógica a CEF habilitar-se na recuperação e, simultaneamente, prosseguir com o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade. Há patente incompatibilidade entre os institutos e, ao que tudo indica, má-fé por parte da CEF, que busca o recebimento do seu crédito em duas vias (Recuperação Judicial e Consolidação da Propriedade).

7. Neste sentido, pertinente trazer à baila o entendimento exarado pela 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2034109-11.2020.8.26.0000, de relatoria do Ilustre Des. Fortes Barbosa:

*Para satisfação de seu crédito, por meio de execução das garantias fiduciárias, o banco recorrido deveria, necessariamente, se desejasse manter a posição de exclusão do procedimento concursal tendente à redefinição do conteúdo de obrigações privadas, atuar frente aos bens alienados em seu favor. O domínio resolúvel do imóvel ou a cessão fiduciária dos direitos creditórios foram constituídos com o propósito de se salvaguardar a posição do credor e, frente à pendência da recuperação judicial, a cobrança pela via executiva gera uma conjuntura de **grave incompatibilidade, em que há, com prejuízo jurídico e econômico efetivo para todos os demais credores**, uma atuação sobre o patrimônio geral da devedora, provocando uma automática liberação da garantia. – Grifo nosso.*

8. Nobre Julgador, a CEF está agindo **imbuída de má-fé**, forçando o recebimento de seu crédito através de duas vias alternativas incompatíveis (recuperação judicial e procedimento administrativo de consolidação), ignorando completamente o fato de **já estar listada na relação de credores**.

9. Nesse passo, à vista da incontestável existência de risco de dano grave e irreversível (expropriação do imóvel), somado à probabilidade do direito (credor já listado nos autos da recuperação judicial), tem-se como imperiosa a **concessão de tutela provisória de urgência** para o fim de que, até dirimida a questão perante este juízo universal:

- (i) Seja determinada a imediata suspensão do ato de consolidação da propriedade do imóvel de Mat. 43.408², levado a efeito junto ao Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Cabo Frio/RJ;

² Art. 26. [...] §7º. Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, **promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário**, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. - Lei nº 9.514/97.

- (ii) Na impossibilidade de suspensão do ato de consolidação, ante o exíguo prazo conferido para pagamento, que ao menos seja obstado o prosseguimento do ato expropriatório, suspendendo-se o agendamento de leilão público para alienação do imóvel³.

10. Com o deferimento da tutela pretendida, que sirva a própria decisão como ofício, a ser encaminhada ao *Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Cabo Frio/RJ*.

11. Por fim, requer que todas as intimações sejam remetidas ao advogado **Elias Mubarak Júnior**, inscrito na **OAB/SP sob o nº 120.415**, com endereço profissional à Av. Angélica, nº 1.761, 2º andar, Consolação, São Paulo – SP, CEP 01227-200, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo – SP, 02 de junho de 2021.

(Assinatura Digital)

ELIAS MUBARAK JÚNIOR

OAB/SP 120.415

³ Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, **promoverá público leilão para a alienação do imóvel**.