



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0574
2197385/0113

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
517880	1

CNM: 089425.2.0517880-92
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
28 de abril de 2025.

IMÓVEL



Prédio nº 133, antigo 67, situado na Rua Santana, Freguesia de Santana, o respectivo terreno mede 5m de largura e 30,90m de extensão, confrontando de um lado com o nº 63 e do outro com o nº 67. **PROPRIETÁRIA:** SANTA CASA DE MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO, que adquiriu no inventário de Joaquim Babo Pinto. Matrícula aberta por força dos Despachos de 10/04/2025 e de 01/07/2024, ambos da Coordenadoria de Apoio à execução - CAEX, processos nºs 0100073-14.2025.5.01.0078 e 0011231-46.2014.5.01.0045, contendo determinação prolatada pelos Exmos. Srs. Drs. Juizes de Direito Igor Fonseca Rodrigues e Maria Zilda dos Santos Neta. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

R - 1

PENHORA: Pelo Termo de 05/06/2024 prenotado em 07/06/2024 com o nº 2197385 à fl.266v do livro 1-MN, Despacho de 01/07/2024, prenotado em 03/07/2024 com o nº 2202450 às fls.148v do livro 1-MO e despacho de 10/04/2025, prenotado em 10/04/2025 com o nº 2257262 às fls.19v do livro 1-MV, todos da Coordenadoria de Apoio à Execução. - CAEX, fica registrada a PENHORA EM 1º GRAU do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$155.206.584,37 (neste valor incluído outros imóveis), decidida nos autos da ação movida por ERNESTINA FONSECA em face de SANTA CASA DE MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0011231-46.2014.5.01.0045). Consta no ofício supracitado que o valor da avaliação do bem, será comunicado ao cartório assim que o imóvel for avaliado pelo profissional competente. Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGY4C-W3ML5-WX9F9-56C2W>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXG78932 AWI
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2197385/0113

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0517880-92

MATRÍCULA	FICHA
517880	1
	VERSO

Janeiro, 28 de abril de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEXG77013 TFD

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 28 de abril de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGY4C-W3ML5-WX9F9-56C2W>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento assinado eletronicamente por LETICIA CRUZ DOS SANTOS, em 09/06/2025, às 14:47:06 - b1b0475
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25060914442181300000230454619?instancia=1>
Número do processo: 0100073-14.2025.5.01.0078
Número do documento: 25060914442181300000230454619



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
CumPrSe 0100073-14.2025.5.01.0078
REQUERENTE: ERNESTINA FONSECA
REQUERIDO: SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO

DESPACHO

Vistos etc.

1. Das Habilitações

Analizando as petições de IDs [5c96e1e](#), [99bc529](#), [e181dfe](#), [bf0f3a6](#) e [bcdee81](#) (Solicitações de Habilitação), verifico que a advogada patrona já se encontra devidamente habilitada.

Quanto aos processos correspondentes, aguarde-se a publicação da próxima listagem atualizada para visualização. Saliento que **não é necessário peticionar para confirmar a inclusão de credor no REEF**, uma vez que esta é uma comunicação realizada internamente entre a Vara e a CAEX, via sistema Banex.

2. Das Alienações (Venda Direta)

Ato contínuo, observo o teor da Certidão de ID [9c9c18c](#), que informa o encerramento do prazo dos Editais de Venda Direta sem a apresentação de propostas de aquisição dos imóveis descritos.

Considerando que não houve proposta de aquisição válida aos imóveis supracitados, oferecidos inicialmente por 80% da avaliação; considerando a necessidade de maior transparência e eficiência na operação diante da multiplicidade de credores do presente REEF; bem como ao vislumbrar a possibilidade de obtenção da maior preservação de valor do bem ao se constatar a manifesta vantagem aos credores e aos devedores decorrentes das condições de mercado, **determino:**

Proceda a Secretaria o envio dos imóveis ao setor "CAEX-Leilões" para nova realização de venda direta no âmbito da CAEX, nos termos do art. 2º-A do Ato Conjunto 7/2019 deste E. Tribunal, pelo lance mínimo de **40% do valor da avaliação** (redução para o Grupo 1 e renovação de tentativa para o Grupo 2), com fins de obtenção da proposta mais vantajosa, com relação aos seguintes bens:

GRUPO 1 (Nova tentativa com redução para 40%):

- **Rua de Santana:** Valor de avaliação R\$ 1.100.000,00 (cada).
- **Rua Pereira da Silva, nº 856, Laranjeiras:** Valor de avaliação R\$ 1.500.000,00.

- Rua Aprazível, nº 70 e 70-A: Valor de avaliação R\$ 2.000.000,00.
- Rua do Rosário, nº 107: Valor de avaliação R\$ 3.300.000,00.

GRUPO 2 (Renovação da tentativa a 40%):

- Av. Churchill, nº 109, Conj. 801 e 802, Centro: Valor de avaliação R\$ 800.000,00 (cada)
- Av. Churchill, nº 109, Conj. 803 e 804, Centro: Valor de avaliação R\$ 800.000,00 (cada).

Cumpra-se.

RIO DE JANEIRO/RJ, 05 de maio de 2026.

IGOR FONSECA RODRIGUES

Juiz Gestor de Centralização Junto a Caex



Documento assinado eletronicamente por IGOR FONSECA RODRIGUES, em 05/05/2026, às 13:52:19 - c7a87e8
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/260504170158803000000261213459?instancia=1>
Número do processo: 0100073-14.2025.5.01.0078
Número do documento: 260504170158803000000261213459



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF

ETCiv 0100803-25.2025.5.01.0078

EMBARGANTE: ROMULO NUNES CHAGAS DOS SANTOS

EMBARGADO: ERNESTINA FONSECA, SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO

RELATÓRIO

Trata-se de Embargos de Terceiro Cível, ajuizados por ROMULO NUNES CHAGAS DOS SANTOS em 04 de julho de 2025 (ID [de9c3ba](#)), visando à desconstituição de constrição judicial ou indicação de alienação dos imóveis situados na Rua de Santana, nº 133 e nº 137, Centro, Rio de Janeiro/RJ, bens estes que integram o acervo patrimonial da executada principal, SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DO RIO DE JANEIRO (SCMRJ), no âmbito do Regime Especial de Execução Forçada (REEF), cujo processo piloto é o nº 0100073-14.2025.5.01.0078.

O Embargante afirma ser o legítimo adquirente e possuidor dos referidos bens desde 2012, em virtude de suposta Promessa de Compra e Venda celebrada na data de 13 de agosto de 2012 e do alegado pagamento integral do preço ajustado, sustentando a sua boa-fé e a anterioridade do negócio jurídico em relação ao ajuizamento da ação principal que culminou na execução, afastando, por conseguinte, a mácula de fraude à execução. Requereu, liminarmente, o efeito suspensivo para obstar o leilão, a manutenção da posse e, no mérito, a procedência dos pedidos para excluir os imóveis da constrição e determinar o registro em seu nome.

O Juízo, por despacho datado de 07 de agosto de 2025 (ID [a949de8](#)), após o recebimento das contestações e manifestações iniciais, notadamente as do MPT, Comissão de Credores e União Federal, que se posicionaram unanimemente pela improcedência, deferiu o pedido de dilação de prazo por 15 (quinze) dias formulado pelo Embargante (ID [0dc308f](#)), para que este providenciasse a juntada integral dos extratos bancários e dos demais documentos que comprovassem a legitimidade e a quitação do negócio jurídico em questão, diante das flagrantes inconsistências e da ausência de rastreio do pagamento do vultoso sinal de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), supostamente realizado em espécie, conforme apontado pelas partes interessadas.

A Comissão de Credores (ID [e91c91e](#) e ID [5bb0717](#)), a União Federal/PGF (ID [0e6ebc8](#) e ID [738d15d](#)) e a própria Santa Casa da Misericórdia do Rio de Janeiro (ID [009a4f3](#)) manifestaram-se reiteradamente, impugnando a documentação adicional e mantendo a convicção pela improcedência. O Ministério Público do

Trabalho (ID [09254b9](#)) também se manifestou pela improcedência, ressaltando a fragilidade dos instrumentos particulares, a falta de comprovação do pagamento, a natureza reativa das ações de usucapião recém-ajuizadas e a permanência do IPTU dos bens em nome da Executada.

Os autos vieram conclusos para julgamento do mérito dos Embargos de Terceiro, após a análise de toda a robusta documentação e das densas alegações recursivas e impugnações apresentadas ao longo da instrução.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

I - PRELIMINARES DE MÉRITO

a) Valor da Causa

De ofício, retifico o valor da causa para R\$ 2.200.000,00, correspondente ao valor dos imóveis cuja propriedade é discutida nos autos.

Anote a Secretaria.

b) Assistência Judiciária Gratuita

O Embargante, em sua petição inicial (ID [de9c3ba](#)), requereu o deferimento da gratuidade de justiça com base na Lei nº 1.060/50 e em dispositivos da Consolidação das Leis do Trabalho, afirmando não possuir condições de arcar com as custas processuais sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família, fundamentando o pedido na mera declaração de insuficiência econômica.

Entretanto, o direito à gratuidade de justiça, embora seja uma garantia fundamental constitucionalmente prevista, exige a comprovação da efetiva insuficiência de recursos para o custeio do processo, conforme a regência do artigo 790, §§ 3º e 4º, da Consolidação das Leis do Trabalho. A presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência é relativa e pode ser afastada quando os elementos dos autos indicam a existência de capacidade financeira incompatível com o pleito.

Na presente situação processual, o próprio núcleo da tese defensiva do Embargante está alicerçado na demonstração de uma **capacidade financeira robusta** em 2012, ocasião em que teria supostamente adquirido dois (ou três, conforme o recibo) imóveis em região central da Capital Fluminense de uma grande instituição, mediante o pagamento de um sinal de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) em espécie, quantia vultosa para a época e que exigiria uma movimentação patrimonial significativa.

Independentemente do desfecho do mérito, o fato de o Embargante se apresentar como um empresário que, à época dos fatos, possuía vínculo com pelo menos oito pessoas jurídicas geradoras de renda, conforme ele próprio afirmou no pedido de dilação de prazo (ID [0dc308f](#)), e de ter movimentado ou alegado ter movimentado centenas de milhares de reais para a aquisição de bens imóveis, **impede o reconhecimento da condição de hipossuficiência econômica** nos termos pleiteados pela legislação.

A juntada de extratos bancários, ainda que considerados para os fins de comprovação do alegado negócio jurídico, não serviram para demonstrar a condição de miserabilidade ou a incapacidade de arcar com as custas processuais no momento atual.

A assistência judiciária gratuita deve ser reservada àqueles que comprovadamente possuem dificuldade para acessar a Justiça, o que não se coaduna com o perfil econômico e patrimonial revelado pelo próprio Embargante perante este Juízo, cujo interesse jurídico se concentra em imóveis de valor considerável. Tais circunstâncias, somadas à manifesta inconsistência na comprovação de que os extratos bancários atuais não suportam o pagamento das despesas de um processo com o valor da causa elevado, afastam a presunção legal de pobreza.

É importante destacar, ainda, que ao ajuizar ação de usucapião junto à Justiça Estadual, com custas iniciais de R\$ 19.964,82 (id [e3bb4dc](#)), o autor afirmou ter capacidade de pagamento, solicitando meramente o parcelamento em 10 vezes, o que reforça a existência de capacidade econômica suficiente para rejeitar a concessão da gratuidade neste juízo. Caso deseje, ao final poderá o autor parcelar eventuais custas e ônus sucumbenciais.

Deste modo, rejeita-se o pedido de concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, devendo o Embargante arcar com as custas processuais devidas ao final da demanda.

II - MÉRITO

a) Contextualização e ausência de prova de pagamento

Os Embargos de Terceiro, previstos no artigo 674 do Código de Processo Civil, têm a finalidade de proteger o possuidor ou proprietário que, não sendo parte na execução, é surpreendido por ato de constrição judicial sobre bens que lhe pertencem. O ônus de comprovar a posse, a propriedade ou a titularidade de justo título sobre o bem recai integralmente sobre o Embargante, conforme preceitua o artigo 818 da Consolidação das Leis do Trabalho e o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Nesta senda, a pretensão do Embargante em desconstituir a constrição sobre os imóveis da Rua de Santana, nº 133 e nº 137, está fundamentalmente vinculada à capacidade de demonstrar a efetiva concretização da compra e venda e a quitação integral do preço ajustado em 2012, de forma a configurar a **boa-fé objetiva** na aquisição.

Tal temática ganha contornos mais densos no caso concreto, na medida em que o promitente vendedor (Santa Casa), na época em que assinado o contrato (2012), foi vítima de graves atuações fraudulentas de dissipação patrimonial perpetradas por integrantes da própria administração da instituição.

Trata-se de matéria de conhecimento público, com ampla cobertura pela mídia. Essencialmente, segundo matérias jornalísticas da época, quadrilha chefiada pelo então provedor da Santa Casa, Dahas Chade Zarur, efetuava a alienação fraudulenta de bens a terceiros, por valores irrisórios, com reversão do numerário para os integrantes da suposta quadrilha.

No âmbito criminal, o tema foi objeto do processo 0287134-25.2013.8.19.0001 (id [ad69b6a](#)), que resultou na condenação de diversos integrantes da administração da Santa Casa. O provedor Dahas Chade Zarur teve a punibilidade extinta em razão de seu falecimento no curso do processo.

Dessa forma, antes de adentrar a análise da validade e dos efeitos dos contratos de promessa de compra e venda, faz-se imperioso verificar se de fato a operação documentada ocorreu no plano da realidade.

Segundo os contratos (id [d3384d2](#) e [951af33](#)), em troca da promessa de venda dos imóveis localizados na Rua Santana, 133 e 137, prometeu o embargante efetuar o pagamento de R\$ 250.000,00 por imóvel, sendo R\$ 150.000,00 no ato (13/08/2012) e o restante por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda.

Junto aos contratos, apresentou o embargante o recibo de id [edd2710](#), assinado por Raimundo Marcelo de Oliveira, declarando ter recebido naquela data (13/08/2012) o valor de R\$ 300.000,00, pela compra dos imóveis de Rua Santana, 133, 137 e 139.

De imediato, tal recibo não possui lastro probatório para comprovar o efetivo cumprimento da obrigação do autor emanada dos contratos de id [d3384d2](#) e [951af33](#), já que tais contratos previam o pagamento, como sinal, de 150 mil reais por cada imóvel (total de **dois imóveis**), ao passo em que o recibo indica o pagamento por **três imóveis**, em valor incompatível com o indicado no contrato de promessa de compra e venda.

A situação é agravada pelo fato de o signatário do recibo ter sido condenado no bojo do processo crime 0287134-25.2013.8.19.0001 pela associação para prática de atos criminosos contra a Santa Casa.

Além disso, para negócios de tal monta, a forma pública é essencial à validade, na forma do art. 108 do Código Civil.

Logo, o recibo apresentado não faz prova do pagamento do sinal.

Foi instado o embargante a comprovar o efetivo pagamento de trezentos mil reais (150 mil por imóvel), bem como a demonstrar sua capacidade econômica para tal.

Em resposta, afirmou o autor ser sócio de 8 empresas (contratos de id [c5e2065](#) a [751b9e7](#)), o que demonstraria, por si só, sua capacidade econômica, bem como juntou extratos bancários de ids [cfe3430](#) a [24ab2a5](#) (fls. 375 a 969 dos autos) e de ids [c0ff8cb](#) a [66279d2](#) (fls. 1.007 a 1.148 dos autos).

Pois bem.

Análise dos extratos bancários apresentados pelo autor, relativos a empresas das quais é ou foi sócio, **não demonstram o pagamento de R\$ 300.000,00 para Santa Casa em 13/08/2012, nem o pagamento de tal monta nesse mês a qualquer pessoa.**

De todos os documentos, há extratos do mês de agosto de 2012 apenas das empresas “Nova Casa dos Sonhos” (id [8c86d34](#)), “Requinte Centro Modas” (id [1af0a5a](#)), “Casa dos Sonhos” (id 072a5e9 e id [a87d93d](#)) e “Casa Nova Bijuterias” (id [66279d2](#)).

Nenhum desses extratos indica a transferência de valores da monta de 300 mil reais em favor de quem quer que seja.

Os extratos das empresas “Nova Casa dos Sonhos” (id [8c86d34](#)), “Casa dos Sonhos” (id 072a5e9 e id [a87d93d](#)) e “Casa Nova Bijuterias” (id [66279d2](#)) não indicam nenhuma espécie de operação a débito em valor relevante, à exceção de um investimento em CDB de 67 mil reais (fl. 794), em favor da própria empresa.

Já os extratos da empresa “Requinte Centro Modas” (id [1af0a5a](#)) indica unicamente a emissão de um cheque de 50 mil reais, inexistindo identificação do favorecido. Tal operação, de todo modo, corresponde a apenas # do valor supostamente pago a título de sinal.

Assim, tenho que não restou comprovado o pagamento, pelo embargante, do valor previsto nos contratos de promessa de compra e venda de ids [d3384d2](#) e [951af33](#), o que conduz à improcedência dos pedidos formulados em embargos de terceiro, na medida em que não demonstrada sequer a posse legítima.

Tendo em vista a relevância do tema, passo à análise dos demais temas ventilados nos autos, os quais, também, conduzem à improcedência do pedido.

b) não concretização do contrato de promessa de compra e venda

Ainda que houvesse prova do pagamento do sinal (não há), tal fato não seria suficiente à tutela do interesse do embargante, na medida em que não foram atingidas as condições previstas nos contratos de id [d3384d2](#) e [951af33](#) para que o embargante adquirisse o direito real oriundo da promessa de compra e venda. senão vejamos.

Os contratos mencionados assim estipulam:

TERCEIRA DA PROMESSA DE VENDA E FORMA DE PAGAMENTO: Que pela presente e nos melhores termos de direitos ele (a, es, as) OUTORGANTE (S) promete como prometido tem vender o imóvel acima, ao (a, aos, as) OUTORGADO (A, OS, AS) pelas cláusulas e condições seguintes:

3.1) O preço da venda ora prometida é de R\$ 250.000,00 (...) por conta do qual como sinal e princípio de pagamento ela OUTORGANTE recebe nesta da a quantia de R\$ 150.000,00 (...), em moeda corrente de cujo recebimento dá a mais ampla raza, geral e irrevogável quitação, para nada mais pedir ou reclamar com referência ao recebido.

3.2) Uma parcela no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) contra a assinatura da escritura definitiva de compra e venda; contra a apresentação por parte da Outorgante de Certidão do INSS (CND/INSS), Certidão de Tributos Federais, Quitação fiscal e outros documentos que se façam necessários e sejam exigidos pelos Cartórios Notariais para a lavratura da escritura definitiva de compra e venda.

(...)

3.5) Que não havendo conclusão negocial, por parte da OUTORGANTE no aqui pactuado a mesma devolverá o sinal ora dado em dobro e/ou, se por ventura a não conclusão for por parte dos OUTORGADOS os mesmos perderão o sinal ora dado.

Conforme reconhece o próprio embargante, nunca houve o pagamento da parcela de cem mil reais nem a conclusão do negócio, de modo que a parte autora nunca adquiriu o direito real oriundo do contrato de promessa de compra e venda.

Veja-se, a propósito, que o próprio contrato estipula a consequência do não cumprimento do negócio, qual seja, a devolução do sinal recebido.

Dessa forma, o embargante não pode ser considerado adquirente de boa fé, em razão de nunca ter adquirido o direito previsto no contrato. O pagamento (não comprovado) de apenas parte do preço não induz à aquisição do direito.

Por conta disso, também se motiva o julgamento de improcedência do pedido narrado na inicial.

c) insuficiência do instrumento particular e da forma como essência do ato

Ainda que fossem superados os dois argumentos acima tecidos, tem-se que, os imóveis da Rua de Santana, nº 133 e nº 137, permanecem material e formalmente sob a titularidade da **Santa Casa da Misericórdia do Rio de Janeiro**, conforme o registro imobiliário.

O Direito Civil brasileiro, em seu artigo 108 do **Código Civil**, é taxativo ao exigir a **escritura pública** como requisito essencial à **validade** dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Considerando o valor de venda dos imóveis em 2012, a formalidade da escritura pública era obrigatória e sua ausência conduz à **invalidade do negócio jurídico em si**.

Mais crucial, de acordo com o artigo 1.245, § 1º, do **Código Civil**, a propriedade de bem imóvel somente se transfere entre vivos mediante o **registro do título translativo no Registro de Imóveis**.

O Embargante limitou-se à juntada de *Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda* (ID [d3384d2](#) e ID [951af33](#)), documentos que, embora possam ser admitidos como prova de posse em casos excepcionais (consoante entendimento consolidado em matéria sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça), não conferem o *status* de proprietário e exigem uma análise rigorosa quanto à comprovação da posse de boa-fé e, primordialmente, da **quitação do preço**.

A ausência da formalidade máxima (registro) ao longo de quase treze anos (negócio de 2012) não é um mero lapso burocrático, mas um **forte indicativo de que a transação não se aperfeiçoou de maneira regular e definitiva**.

A Executada, inclusive, confirmou que ofereceu os imóveis em garantia, comprovando a propriedade via legado (ID [de9c3ba](#), Fls. 5), o que demonstra que a Executada continuava a se considerar legítima proprietária dos bens perante terceiros e o Juízo.

A posse alegada, portanto, não é de proprietário, e sua proteção depende de cabal comprovação dos fatos subjacentes ao negócio.

Logo, também por este motivo o pedido formulado na inicial merece julgamento de improcedência.

e) posse e configuração de boa-fé objetiva no compromisso de compra e venda

Embora este Juízo reconheça a orientação pretoriana, cristalizada na Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "*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 aplicação dessa súmula está intrinsecamente ligada à **comprovação da boa-fé** do adquirente.

A boa-fé, em sua dimensão objetiva, deve ser aferida não apenas pela ignorância do adquirente sobre a situação financeira do alienante (o que poderia ser aceito em 2012, antes da distribuição da ação em 2014), mas principalmente pela lisura e aperfeiçoamento formal e material do negócio jurídico.

O comprador, ao adquirir, deve adotar as cautelas necessárias para garantir a segurança da transação, o que inclui, minimamente, dispor de meios documentais inequívocos para comprovar o pagamento integral do preço e a origem lícita e vinculada do capital movimentado, especialmente quando realiza o pagamento em espécie, o que exige um lastro probatório ainda mais rigoroso.

A incapacidade do Embargante de vincular os extratos bancários de suas empresas (Pessoa Jurídica) à alegada compra feita por ele (Pessoa Física), e a falha em demonstrar o efetivo saque ou transferência para a conta da Executada na época do negócio, que teria ocorrido há mais de uma década, afasta a presunção de posse de boa-fé.

A mera existência de um contrato particular, sem a prova da quitação integral do preço ajustado e sem o mínimo de formalidade apta a conferir segurança jurídica, não constitui justo título hábil a confrontar os direitos dos credores trabalhistas, que buscam o adimplemento de verbas de natureza alimentar.

Tal conclusão é reforçada, diga-se, pelo contexto da prática de ilícitos por parte dos administradores da Santa Casa à época dos fatos.

Ademais, a inércia do Embargante ao longo de quase treze anos para regularizar a propriedade depõe contra o alegado *animus domini* e a boa-fé de quem detém a posse.

e) usucapião

O Embargante alega que teve de aguardar a determinação deste Juízo, em 28/04/2025, para a abertura das matrículas dos imóveis (que eram bens de legado do século XIX) para, então, ajuizar as ações de usucapião (ID [de9c3ba](#), Fls. 8).

Ocorre que, conforme a documentação trazida pela parte adversa e pelo MPT (ID [09254b9](#) e ID [e91c91e](#)), ações de usucapião 0892833-25.2025.8.19.0001 e 0892742-32.2025.8.19.0001, referindo-se aos imóveis de nº 137 e 133, respectivamente, foram protocoladas no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em 03 de julho de 2025, ou seja, **um dia antes** da protocolização dos presentes Embargos de Terceiro (04/07/2025) e na iminência da data do leilão (09/07/2025).

A propositura de ações judiciais de regularização fundiária de bens dos quais o Embargante alega ter posse por contrato desde 2012, apenas na véspera dos Embargos de Terceiro e da hasta pública, revela uma **tentativa atabalhoada e reativa** de impedir a alienação judicial, e não a comprovação de um direito preexistente e consolidado de forma pacífica e com justo título.

Também se verifica, pela análise dos documentos do MPT, que o Embargante propôs tais ações de usucapião com base no artigo 1.242 do **Código Civil** (Usucapião Ordinária), que exige formalmente o **justo título e a boa-fé**.

Considerando que o contrato de promessa de compra e venda em si é inválido (não se revestiu da forma prevista em lei) e que não há prova sequer do pagamento do sinal, tem-se por inexistente o alegado justo título.

Some-se a isso o fato de o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos exercícios mais recentes (2025) ainda constar em nome da Executada, a Santa Casa da Misericórdia do Rio de Janeiro (ID [09254b9](#), Fls. 6), o que confirma que, no plano fiscal e registral, a Executada permaneceu como titular dos encargos e do domínio sobre os bens.

Diante da ausência de comprovação inequívoca e vinculada do pagamento do preço da alegada aquisição, e das fortes suspeitas de irregularidade do negócio jurídico, ratificadas pelas manifestações coesas da Comissão de Credores, do MPT e da União Federal, o conjunto probatório é insuficiente para desconstituir a presunção de titularidade da Executada e, conseqüentemente, afastar o ato de constrição judicial que visa a satisfação de créditos trabalhistas de natureza alimentar.

DISPOSITIVO

ISTO POSTO, conheço dos Embargos de Terceiro opostos por **ROMULO NUNES CHAGAS DOS SANTOS** e, pelos cinco e distintos fundamentos acima postos, julgo **IMPROCEDENTES** os pedidos formulados, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, e, conseqüentemente, **MANTENDO** a constrição judicial e a determinação de alienação dos imóveis situados na Rua de Santana, nº 133 e nº 137, Centro, Rio de Janeiro/RJ, no âmbito do processo piloto nº 0100073-14.2025.5.01.0078, prosseguindo-se a execução nos seus ulteriores termos, nos estritos limites do artigo 678 do Código de Processo Civil.

Condeno o embargante ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, no importe de R\$ 330.000,00, correspondente a 15% do valor da causa.

Custas pelo embargante, no valor de R\$ 44,26, que deverão ser recolhidas.

Dê-se ciência às partes e aos Terceiros Interessados (MPT, União Federal, e Comissão de Credores).

Tendo em vista que a presente sentença substitui a decisão liminar, determino de imediato a publicação de edital de venda direta dos imóveis discutidos nos autos.

Expeça-se ofício à Justiça Estadual (processos 0892833-25.2025.8.19.0001 e 0892742-32.2025.8.19.0001) com cópia da presente sentença.

Após o trânsito em julgado, certifique-se nos autos do processo principal (0100073-14.2025.5.01.0078).

RIO DE JANEIRO/RJ, 23 de fevereiro de 2026.

IGOR FONSECA RODRIGUES

Juiz Gestor de Centralização Junto a Caex



Documento assinado eletronicamente por IGOR FONSECA RODRIGUES, em 23/02/2026, às 12:21:50 - 656920e
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26022312143214200000253836606?instancia=1>
Número do processo: 0100803-25.2025.5.01.0078
Número do documento: 26022312143214200000253836606



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
CumPrSe 0100073-14.2025.5.01.0078
REQUERENTE: ERNESTINA FONSECA
REQUERIDO(A): SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO

ATA DE AUDIÊNCIA

PROCESSOS 0011231-46.2014.5.01.0045 e 0100073-14.2025.5.01.0078

Presentes, pela Comissão de Credores, Dra. Flávia Nunes Tavares Machado, OAB/RJ 100.477, Dra. Ana Carla Xavier, OAB/RJ 106.104, Dr. Victor Guilherme Miranda de Almeida, OAB/RJ 68.521 e Dr. Felipe Campana, OAB/RJ 128.809.

Presente pela Ré, Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro, o Dr. Mauricio Alex Osthoff, OAB/RJ 212.485.

Presente pelo MPT, como *custos legis*, a Dra. Luciana Tostes.

Aberta a audiência, narrou o advogado da Santa Casa que os moradores remanescentes nos edifícios Barth, Anchieta e Nóbrega estão depredando o imóvel. Afirma que um dos elevadores foi danificado e encanamento dos prédios foi quebrado.

O Ministério Público do Trabalho sugeriu o registro da ocorrência, por se tratar de depredação, passível de punição na esfera criminal (CP, 163).

A Santa Casa providenciará o registro junto às autoridades policiais.

Ouvidas as partes, foi celebrado acordo nos seguintes termos:

1. Fica prorrogado por mais 12 meses o acordo celebrado nestes autos em 2023;
2. A comissão de credores concorda com a estimativa de avaliação dos imóveis listados em id 7599574;
3. A Santa Casa concorda com a submissão do imóvel localizado na Rua Barão de Guaratiba, 77 a venda direta, por 20% do preço de avaliação;
4. No mês em que houver a liberação em favor dos credores dos valores correspondentes aos prédios do Flamengo, será concedido desconto no valor de R\$ 80.000,00 no valor retido a título de alugueres.

Determinou o magistrado o registro da penhora dos imóveis de id 7599574, com posterior submissão à sistemática de venda direta.

Acordo homologado, estabelecendo-se, para fins estatísticos, o valor de R\$ 181.787.723,44, correspondente ao débito consolidado, com estimativa de atualização referente aos últimos dois anos.

IGOR FONSECA RODRIGUES
Juiz(a) do Trabalho

Ata redigida por *LUYLA CAVALCANTE DE SOUZA*, *Secretário(a) de Audiência*.



Documento assinado eletronicamente por IGOR FONSECA RODRIGUES, em 16/09/2025, às 16:17:37 - 21c9326
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25091613513446900000240287793?instancia=1>
Número do processo: 0100073-14.2025.5.01.0078
Número do documento: 25091613513446900000240287793



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
ATOrd 0011231-46.2014.5.01.0045
RECLAMANTE: ERNESTINA FONSECA
RECLAMADO(A): SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE
JANEIRO E OUTROS (3)

ATA DE AUDIÊNCIA

Em 20 de setembro de 2024, na sala de sessões da MM. CAEX REEF, sob a direção do(a) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) do Trabalho IGOR FONSECA RODRIGUES, realizou-se audiência relativa à Ação Trabalhista - Rito Ordinário número 0011231-46.2014.5.01.0045, supramencionada.

Às 15:14, aberta a audiência, foram apregoadas as partes.

Presentes pela Comissão de Credores, Dra. Ana Carla Xavier, OAB/RJ 106.104, Dr. Felipe Campana, OAB/RJ 128.809, Dra Flávia Nunes Tavares Machado, OAB/RJ 100.477.

Presente pela Ré, Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro, o Dr. Mauricio Alex Osthoff, OAB/RJ 212.485.

Presente pela empresa Stan 03 S/A, Dra. Luiza Lemos OAB/RJ 196.309.

Presente pelos demais credores, o Dr. José Luís da Silva, OAB/RJ 76.317.

Presente pelo MPT, como *custos legis*, a Dra. Isabella Miranda.

Aberta a audiência, quanto aos imóveis indicados, assim decidiram as partes:

1- Apartamentos 17 e 18 na Avenida Atlântica, 3092, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ

Não serão objeto de penhora neste momento.

2- Apartamentos 101 e 302 da Machado de Assis/17 e 1001 e 1002 da Praia do Flamengo/186;

Serão penhorados pelo juízo, com valor de avaliação de um milhão de reais por bem.

3- Imóvel na Rua Barão de Guaratiba, 77 (matrícula 85200 do 9º RGI)

Será penhorado pelo juízo, com valor de avaliação de 1,5 milhões de reais.

4- Imóvel na Rua Aprazível, 70 e 70-A (matrícula 121.153 do 9º RGI)

Será penhorado pelo juízo, com valor de avaliação de 2 milhão de reais.

5- Imóvel na Rua Ramalho Ortigão, 26/28, com Leilão marcado de 21 a 22/10

Será retirado do leilão e substituído por outro imóvel (ou imóveis) de valor equivalente (R\$ 9,9 milhões de reais), até a próxima assentada.

6- Imóveis na rua Cardoso Júnior, 199, 205 e 211

Será analisado pela CAEX a possibilidade de efetiva expropriação judicial, na medida em que estão na posse da Santa Casa e há título, ainda que não registrado.

7- Imóvel na rua Sabino Vieira, 23

Será analisado pela CAEX a possibilidade de efetiva expropriação, na medida em que, apesar de relatos de existência de ação de usucapião, não há dados concretos a respeito do tema.

ACORDO HOMOLOGADO, com valor para fins estatísticos de R\$ 17,4 milhões de reais, valor dos imóveis acima indicados.

Determinou o juízo que a Secretaria proceda à juntada da matrícula dos imóveis “3” e “4”, bem como que efetue a averbação da penhora e encaminhe para venda direta.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
ATOrd 0011231-46.2014.5.01.0045
RECLAMANTE: ERNESTINA FONSECA
RECLAMADO(A): SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE
JANEIRO E OUTROS (2)

ATA DE AUDIÊNCIA

Em 20 de maio de 2024, na sala de sessões da MM. CAEX REEF, sob a direção do(a) Exmo(a). Sr(a). Juiz do Trabalho IGOR FONSECA RODRIGUES, realizou-se audiência relativa à Ação Trabalhista - Rito Ordinário número 0011231-46.2014.5.01.0045, supramencionada.

Presentes pela Comissão de Credores Dra. Ana Carla Xavier, OAB/RJ 106.104, Dr. Victor Guilherme Miranda de Almeida, OAB/RJ 68.521, Dr. Felipe Campana, OAB/RJ 128.809.

Presente pela ré Santa Casa o Dr. Mauricio Alex Osthoff, OAB/RJ 212.485.

Presente pelo MPT, como custos legis, a Dra. Luciana Tostes.

Aberta a audiência, quanto à avaliação dos imóveis indicados, assim decidiram as partes:

1- Rua de Santana, 133, Centro, Rio de Janeiro –RJ;

Foi fixada avaliação em R\$ 1.100.000,00.

2- Rua de Santana, 137, Centro, Rio de Janeiro –RJ;

Foi fixada avaliação em R\$ 1.100.000,00.

3- Rua do Mercado, 19, Centro, Rio de Janeiro –RJ;

Foi fixada avaliação em R\$ 1.100.000,00.

4- Rua do Mercado, 21, Centro, Rio de Janeiro –RJ;

Foi fixada avaliação em R\$ 2.100.000,00.

Conciliação acerca da avaliação dos imóveis homologada. Dá-se ao acordo, para fins estatísticos, o valor de R\$ 4.400.000,00.

À Secretaria para procedimento de registro de penhora e encaminhamento à venda direta, na forma do acordo global homologado.

Insta o juízo que a reclamada, ao indicar novos imóveis, apresente documentação que comprove a propriedade, o que torna mais eficiente o procedimento de registro e expropriação.

Cientes os presentes.

IGOR FONSECA RODRIGUES

Juiz do Trabalho

Ata redigida por *PRISCILLA FONTES RAMOS*, Secretário(a) de Audiência.



OSTHOFF & SANT'ANNA GOMES
LAWYERS.INNOVATING.BUSINESS

**Exmo. Sr. Juiz Gestor da Centralização do Egrégio Tribunal Regional do Trabalho
da 1ª Região**

Processo nº 0100073-14.2025.5.01.0078

SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DO RIO DE JANEIRO [SCMRJ], por seu advogado, nos autos do **PROCESSO ELEITO PARA O DESENVOLVIMENTO DA EXECUÇÃO CONCENTRADA**, expõe para ao final requerer a V.Exa. o que segue:

**I - DA PRESTAÇÃO DE CONTAS
E
DA INSUFICIÊNCIA DA ARRECADAÇÃO CONDOMINIAL**

1.1 Conforme narrado em petição de **Id 662c4d9**, parte do grupo de invasores do complexo predial da praia do Flamengo reclama do corte do fornecimento de água que teria ocorrido devido a ausência do pagamento das contas de consumo, fato o qual estaria causando prejuízo pela falta de abastecimento.

Av. Rio Branco, 177 - 10º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ
+55 (21) 3807.0006/ 3827.1312

1.2 Não obstante a inexata narrativa de parte dos invasores, o contexto fático traz luz a uma problemática identificada pela imobiliária da **SCMRJ** na conciliação da arrecadação condominial com as despesas das áreas comuns dos prédios, mais especificamente, no déficit orçamentário das arrecadações de cota condominial frente aos vultosos valores de consumo e manutenção dos prédios.

1.3 No mais alto objetivo de evitar prejuízos a todas as partes envolvidas e buscando a preservação do funcionamento regular do complexo predial tal como do equilíbrio entre as despesas comuns e os valores arrecadados, a **SCMRJ** pediu a este juízo o rateio dos valores excedentes entre os próprios moradores de cada prédio, através da instituição de uma cota condominial extraordinária (**Id. A45beb0**).

1.4 Em resposta a manifestação da **SCMRJ** este douto juízo centralizador determinou a juntada dos demonstrativos pormenorizados e atualizados de todos os valores arrecadados a título de cota condominial e os débitos existentes, a fim de apurar a adequação da instituição de cota-extra (**Id. c128afe**).

1.5 Nesse sentido, em cumprimento a determinação judicial, a **SCMRJ** junta neste ato a planilha descritiva de todos os valores arrecadados a título de aluguel e condomínio oriundos das autocomposições celebradas com os invasores dos prédios do Flamengo (**doc. 1 Fevereiro, doc. 2 Março, doc. 3 Abril, doc. 4 Maio, doc. 5 Junho, doc. 6 Julho**), deixando acautelada no cartório deste juízo seus

respectivos extratos bancários e comprovantes dos pagamentos empregados na manutenção das despesas prediais durante este período.

II - INDICAÇÃO DE NOVOS IMÓVEIS PARA EXPROPRIAÇÃO

2.1 Em vista da cautela deste juízo, em suspender os leilões dos imóveis localizados Rua de Santa Nº 133 e Nº 137, pela interposição de embargos de terceiros apresentados por supostos adquirentes dos respectivos imóveis (**Id. 9ª9f762**).

2.2 E, no intuito de não retardar demasiadamente a execução do Plano de Amortização de Dívida Trabalhista – PAD, homologado neste juízo, tal como na busca por um consenso de viabilidade para a evolução sustentada dessa via centralizada de execução de créditos trabalhistas.

2.3 A **SCMRJ** vem, por meio deste, indicar a subsequente lista de imóveis não rendeiros, selecionados e indicados pela nova administradora de imóveis:

	IMÓVEL	VALOR	RGI
1	Av. Churchil, Nº 109, Conj. 801 e 802, Centro, Rio de Janeiro – RJ	R\$ 800.000,00 (oitocentos mil Reais)	doc. 7
2	Av. Churchil, Nº 109, Conj. 803 e 804, Centro, Rio de Janeiro – RJ	R\$ 800.000,00 (oitocentos mil Reais)	doc. 8
3	Rua Pereira da Silva, Nº 856, Laranjeiras, Rio de Janeiro – RJ	R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil Reais)	doc. 9
4	Rua Senhor do Passos, Nº 119, Centro, Rio de Janeiro – RJ	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de Reais)	doc. 10

III - INTERVENÇÃO URGENTÍSSIMA EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO AO TJDF

3.1 Em apertada síntese, conforme já é de ciência deste juízo centralizador, a **SCMRJ** foi instituída por meio do testamento do Benfeitor José Maria Valdetaro Vianna, como herdeira universal de seu vasto patrimônio.

3.2 Não obstante, sua cuidadora do lar, Maria Socorro Bernardo Lopes, após a morte de seu empregador, surpreendente, propôs Ação de Reconhecimento de União Estável *Post Mortem*, tentando por meio desta acessar o avultado espólio legado a **SCMRJ**.

3.3 Ocorrer, que os antigos patronos da **SCMRJ**, se valendo que os referidos autos correm em segredo de justiça, sorrateiramente, induziram a erro o dirigente máximo da instituição (senhor de mais de 90 anos de idade) e, entabularam, provavelmente, o acordo mais prejudicial dos quatrocentos anos de história da instituição filantrópica carioca.

3.4 Vencendo certo constrangimento — considerando a nefasta atuação perpetrada pelos antigos patronos da **SCMRJ** —, se faz necessário expor a controversa conduta dos antigos causídicos que insistiram em verdadeiramente prejudicar a Santa Casa de Misericórdia do Rio Janeiro, com os superados argumentos que não servem aos interesses da instituição.

3.5 Entre outros motivos, por que a linha de argumentação adotada para a defesa dos interesses **SCMRJ**, em conformidade com a orientação de seus antigos patronos à alta administração, desafia a autoridade de indisponibilidade de bens

decretada judicialmente, dentre outras nefastas consequências diretas, como a caracterização de crime (art. 179 do Código Penal).

3.6 Axiomaticamente atuando contra os interesses da **SCMRJ**, pois a favor da **SCMRJ** certamente não foi, os antigos patrocinadores da causa sequer disfarçaram ao concluir sua malfadada manifestação concordando com a apelação:

“não se opondo, por óbvio, aos argumentos lançados no Recurso de Apelação por corresponderem fielmente à narrativa dos atos/fatos existentes (...)”.

(grifos nossos)

3.7 Não é admissível, portanto, conservar a abordagem das “vantagens” de atos de liberalidade para a “disposição de bens indisponíveis” e frustrar a garantia de créditos privilegiados organizados em REEF – regime especial de execução forçada perante a Justiça do Trabalho -, como se a autocomposição extrajudicial nesses termos fosse juridicamente admissível, em razão da autonomia de vontade.

3.8 E não é só pelo incriminador comportamento dos antigos patronos, que faz presumir que a **SCMRJ** estava indefesa até aqui:

- i) Indefesa pela falta de resistência à iniciativa de reconhecimento de união estável evidentemente inexistente por uma diversidade de fatores concorrentes, de fato e de direito;

- ii) Indefesa por falta de fidelidade ao cumprimento do testamento, por meio da abertura de inventário e assunção da inventariança para fazer cumprir as disposições de última vontade em lealdade ao Testador que a estabeleceu como herdeira universal, assim como em lealdade à estima que nutria pela obra social secular.
- iii) Indefesa pela falta de defesa intransigente dos fundamentos da irretocável sentença, fruto de notável escrutínio judicial. que bem rejeitou o pedido.
- iv) Diz-se irretocável, pois está sendo trazido aqui, já foi abordado na r. sentença (**id. 222986289**), pág. 7, destaca-se:

“A experiência jurídica nos ensina que é absolutamente anormal que um beneficiário de herança vultuosa reconheça espontaneamente a união estável ou o parentesco de um suposto companheiro ou filho não reconhecido em vida pelo inventariado. E neste caso especificamente, no qual a única herdeira testamentária é uma pessoa jurídica, entidade filantrópica, domiciliada em outra unidade federativa, e aparentemente nunca seus colaboradores mantiveram contato com a autora da ação e/ou os filhos exclusivos dela antes do falecimento do suposto companheiro (ou seja, sequer teria condições de atestar a existência da suposta união estável e/ou das supostas paternidades afetivas), tal fato soa ainda mais inesperado.” (grifou-se)

3.9 Impõe-se, portanto, essa intervenção urgentíssima, em pleito incidental, ao Excelentíssimo Desembargador Relator Sérgio Rocha, da Colenda Quarta Turma Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (**Apelação nº 0708959-93.2023.8.07.0016 TJDF**).

3.10 Para que V.Exa., nesse sentido, profira Despacho de orientação, em forma de ofício, que esclareça, os fundamentos e efeitos da decisão (**id. 88f21111**), a qual declarou a nulidade dos atos de disponibilidade patrimonial praticados pelos antigos patronos da Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro por meio da tentativa de transação praticada nos autos do processo nº 0708959-93.2023.8.07.0016, tal como da escritura pública celebrada no cartório de Piracanjuba/GO.

IV - DA INDEVIDA LIQUIDAÇÃO PELO BANCO BRADESCO DE PARTE DO PATRIMÔNIO LEGADO

4.1 Como se não fossem suficientes os prejuízos suportados pela quadricentenária instituição, por dolo ou culpa de causídicos em suas temerárias atuações processuais, a **SCMRJ** se viu novamente surpreendida pela conduta do Banco Bradesco, a qual, sem que este juízo houvesse ordenado, promoveu a liquidação de parte do patrimônio legado a instituição (**id. d04281e**).

4.2 Conforme compreensão técnico-jurídica basilar, a ordem de penhora ativos tem por natureza a indisponibilidade dos bens nela determinados, ato processual, que em nada se confunde com a determinação de liquidação e/ou alienação destes bens.

4.3 Pois bem, a ordem de penhora das ações em bolsa de valores (B3) de titularidade do espólio do benfeitor José Maria Valdetaro Vianna, emanada por este juízo centralizador, jamais conteve a determinação de liquidação destes ativos, até porque, além de perderem sua natural valorização perdem os frutos dos seus rendimentos (dividendos) os quais, naturalmente, serão revertidos aos proveitos deste **REEF**.

4.4 Nesse sentido, o ato de liquidação dos valores mobiliários em nome do espólio de José Maria Valdetaro Vianna promovido pelo Branco Bradesco S.A., não só feriu a ordem judicial emanada por V. Exma. como:

- a) Acarretou prejuízo ao patrimônio legado à **SCMRJ**;
- b) Acarreteu prejuízo aos interesses dos credores;
- c) Finalisticamente, acarretou prejuízo aos próprios interesses deste **REEF**

V - O REQUERIMENTO

Assim, a **SCMRJ** requer a V.Exa.:

- a) O Recebimento da prestação de contas da administração do complexo predial da praia do Flamengo (**doc. 1 - fevereiro, doc. 2 - março, doc. 3 - abril, doc. 4 - maio, doc. 5 - junho, doc. 6 - julho**), tal como das mídias digitais de seus respectivos comprovantes, ora acautelados perante o cartório deste juízo.
- b) O **DEFERIMENTO** da autorização para cobrança de cota extra de condomínio, exclusivamente para o rateio das despesas excedentes, despendidas na manutenção do complexo predial, que ultrapassaram o montante ordinariamente arrecado a título de cota condominial módica.
- c) O recebimento dos 4 (quatro) imóveis acima indicados (**doc.7, doc. 8, doc. 9 e doc. 10**) para, nos termos do item 3.4. do PAD homologado, que seja realizada a “Venda direta dos imóveis “não rendeiros”, de alto valor, todos

integrantes do acervo atual da SCMRJ, livremente indicados a esse propósito, para arrecadação de montante que seja exclusivamente carreado à resolução do passivo inscrito no REEF.

- d) O PRONTO DEFERIMENTO DE EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO DE COMUNICAÇÃO, via r. Despacho em forma de ofício, ao Excelentíssimo Desembargador, Dr. SÉRGIO ROCHA, Relator da Apelação nº 0708959-93.2023.8.07.0016, que tramita na Quarta Turma Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, no alto propósito de preservação da autoridade e eficácia do normativo donde adveio o REEF, esclarecendo os fundamento e efeitos da decisão (id. 88f21111), a qual declarou a nulidade dos atos de disponibilidade patrimonial praticados pelos antigos patronos da Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro por meio da tentativa de transação praticada nos autos do processo Nº 0708959-93.2023.8.07.0016, tal como, da escritura pública lavrada perante a comarca de Piracanjuba/GO.
- e) O DEFERIMENTO da ordem ao Banco Bradesco S.A. para recomprar todos os valores mobiliários (ações na B3) que estavam em nome do espólio de José Maria Valdetaro Vianna, que foram indevidamente liquidados (**doc. 11**), nas mesmas e exatas quantidades originais.
- f) A CONDENAÇÃO do Banco Bradesco S.A. ao ressarcimento dos eventuais prejuízos suportados pela **SCMRJ**, a serem apurados futuramente em fase de liquidação, pela perda da arrecadação de seus frutos (dividendos);

Rio de Janeiro, 15 de Agosto de 2025

MAURICIO ALEX OSTHOFF

OAB/RJ 212.485

Av. Rio Branco, 177 – 10º andar – Centro – Rio de Janeiro – RJ
+55 (21) 3807.0006/ 3827.1312





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
CumPrSe 0100073-14.2025.5.01.0078
REQUERENTE: ERNESTINA FONSECA
REQUERIDO: SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO

TRT 1ª REGIÃO

CAEX - COORDENADORIA DE APOIO À EXECUÇÃO

SELJUD – SEÇÃO DE GERENCIAMENTO DO LEILÃO JUDICIAL

EDITAL DE VENDA DIRETA CAEX Nº 85 extraído dos autos da Ação Trabalhista que **ERNESTINA FONSECA, CPF: 072.475.577-29** move em face de **SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO, CNPJ: 33.609.504/0001-62**, Processo nº **0100073-14.2025.5.01.0078, volume 2, e 0011231-46.2014.5.01.0045, volume 1**, na forma abaixo, e publicado em cumprimento ao despacho de id c7a87e8 V. 2, e sentença id 656920e ET Civ 0100803-25.2025.5.01.0078.

O Dr. IGOR FONSECA RODRIGUES, Juiz Gestor de Centralização junto à CAEX – Coordenadoria de Apoio à Execução do TRT 1ª Região, FAZ SABER, aos que o presente Edital de Venda Direta e Intimação, virem ou dele tomarem conhecimento, especialmente aos devedores, na pessoa de seus representantes legais, que a venda direta do(s) bem(ns) imóvel(is) descrito(s) abaixo, penhorado(s) nestes Autos, terá início **início a partir da publicação deste edital, prosseguindo-se ininterruptamente até o dia 04 de Setembro de 2026**, concedendo prazo de 30 dias no mínimo, para divulgação junto a possíveis interessados pelos leiloeiros e corretores cadastrados no Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, com apresentação de propostas apresentadas exclusivamente por estes, **e que deverão ser formalizadas nos autos nos dias previstos.**

Dos Lotes

Lote 1 – Imóvel situado na Rua de Santana, nº 133, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Matrícula nº: 517.880

A descrição do(s) bem(ns) se encontra em conformidade com a ata de audiência, id 6a7d33e V.1, e certidão do Registro de Imóveis de id 0ca701b V.2.

Valor de Avaliação: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), por 40% da avaliação, acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

A avaliação do bem se encontra em conformidade com a ata de audiência id 6a7d33e V.1.

Cientes os interessados sobre a existência de penhoras /averbações conforme certidão de Registro de Imóveis acostada aos autos id 0ca701b V. 2.

Lote 2 – Imóvel situado na Rua de Santana, nº 137, Centro, Rio de Janeiro, RJ

Matrícula nº: 517.881

A descrição do(s) bem(ns) se encontra em conformidade com a ata de audiência, id 6a7d33e V.1 , e certidão do Registro de Imóveis de id d22a15a V.2.

Valor de Avaliação: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), por 40% da avaliação, acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

A avaliação do bem se encontra em conformidade com a ata de audiência de id 6a7d33e V.1.

Cientes os interessados sobre a existência de penhoras /averbações conforme certidão de Registro de Imóveis acostada aos autos id d22a15a V.2.

Lote 3 – Imóvel situado na Rua Pereira da Silva, nº 856, Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ

Matrícula nº: 524.623

A descrição do(s) bem(ns) se encontra em conformidade com a ata de audiência, id 21c9326 V.2 e petição id 7599574 V.2, e certidão do Registro de Imóveis de id 2f1d97f V.2.

Valor de Avaliação: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), por 40% da avaliação, acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

A avaliação do bem se encontra em conformidade com a ata de audiência, id 21c9326 V.2 e petição id 7599574 V.2.

Cientes os interessados sobre a existência de penhoras /averbações conforme certidão de Registro de Imóveis acostada aos autos id 2f1d97f V. 2.

Lote 4 – Imóvel situado na Rua Aprazível nº 70/70-A, prédios e domínio útil do respectivo terreno, foreiro ao Município do Rio de Janeiro. Freguesia da Glória. Inscrição no FRE nº 401006-2, CL 6552-4. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES o terreno mede 17,67m de frente pelo alinhamento par da Rua Aprazível em 2 segmentos da direita para a esquerda de 7,34m (em curva) mais 10,33m (em reta), à direita 9,68m pela divisa com o prédio nº 74 da Rua Aprazível, desde o ponto mais à direita da linha de frente até atingir o ponto de igual situação na divisa dos fundos, à esquerda 17,62m pela divisa com o prédio nº 66 da Rua Aprazível, desde o ponto mais à esquerda da linha de frente até interceptar a divisa dos fundos também em seu ponto mais à esquerda; 13,03m nos fundos pela divisa como prédio nº 74 também da Rua Aprazível, medidos entre os pontos mais ao fundo das linhas da direita e esquerda,

confrontando à direita e aos fundos com o prédio nº 74 da mesma rua, de Ernesto Vaikere ou sucessores, a esquerda com o prédio nº 66 também da Rua Aprazível, de Eugenio Henriques da Silva Monteiro ou sucessores.

Matrícula nº: 121.153

O imóvel localiza-se no bairro de Santa Teresa.

R-2: Usufrutuário Adolpho Constant Burnay - Falecido

A descrição do(s) bem(ns) se encontra em conformidade com a ata de audiência, id 533efc4 V.1, e certidão do Registro de Imóveis de id d8fb9e0 V.2.

Valor de Avaliação: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), por 40% da avaliação, acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

A avaliação do bem se encontra em conformidade com a ata de audiência de id 533efc4 V.1.

Cientes os interessados sobre a existência de penhoras /averbações conforme certidão de Registro de Imóveis acostada aos autos id d8fb9e0 V. 2.

Lote 5 – Imóvel: Grupo de Salas 801/802 do Edifício na Avenida Churchill número 109, na Freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 2 /60 do domínio útil do terreno, acrescido de marinha - foreiro ao Domínio da União, que mede 15,00m de frente e fundos por 20,00m de extensão; confrontando do lado direito com o lote 6, pelo lado esquerdo com o lote 4, e nos fundos com imóvel da Avenida Franklin Roosevelt.

Matrícula nº: 30.699

A descrição do(s) bem(ns) se encontra em conformidade com a ata de audiência, id 21c9326 V.2, petição id 7599574 V.2, e certidão do Registro de Imóveis de id f50e20f.

Valor de Avaliação: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), por 40% da avaliação, acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

A avaliação do bem se encontra em conformidade com ata de audiência, id 21c9326 V.2 e petição id 7599574 V.2.

Cientes os interessados sobre a existência de penhoras /averbações conforme certidão de Registro de Imóveis acostada aos autos id f50e20f.

Lote 6 – Imóvel: Grupo de Salas 803/804 do Edifício na Avenida Churchill número 109, na Freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 2 /60 do domínio útil do terreno, acrescido de marinha, foreiro ao Domínio da União, que mede 15,00m de frente e fundos por 20,00m de extensão; confrontando do lado direito com o lote 6, pelo lado esquerdo com o lote 4, e nos fundos com imóvel da Avenida Franklin Roosevelt.

Matrícula nº: 30.700

A descrição do(s) bem(ns) se encontra em conformidade com a ata de audiência, id 21c9326 V.2, petição id 7599574 V.2, e certidão do Registro de Imóveis de id 28a8f7b.

Valor de Avaliação: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), por 40% da avaliação, acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

A avaliação do bem se encontra em conformidade com a ata de audiência, id 21c9326 V.2, e petição id 7599574 V.2.

Cientes os interessados sobre a existência de penhoras /averbações conforme certidão de Registro de Imóveis acostada aos autos id 28a8f7b.

A listagem de leiloeiros e corretores credenciados no TRT 1ª Região pode ser acessada por meio do link: <https://trt1.jus.br/web/guest/leiloeiros-e-corretores-cadastrados> ou pelo site <https://trt1.jus.br/> Serviços / Leilões Judiciais / Leiloeiros e corretores cadastrados.

1ª Etapa – Dos Lances nos autos

Os lances não poderão ser inferiores ao valor de 40% (quarenta por cento) da avaliação.

Conforme previsão constante do art. 2º-A do Ato Conjunto 07 /2019, as propostas serão formalizadas nos autos do dia **03/09/2026 ao dia 04/09/2026**, compreendidos no prazo supracitado, sendo certificado diariamente pela CAEX, no dia subsequente às propostas ofertadas, em relação a preço e prazo. A informação também será repassada por e-mail aos leiloeiros e corretores cadastrados para ciência.

1. Havendo proposta única nos autos, ao final do prazo será esta apreciada pelo Juiz Gestor da CAEX para homologação;
2. Não havendo proposta nos autos, dar-se-á por encerrada a venda direta, com subscrição do auto negativo pelo juiz gestor;
3. Em caso de apresentação de duas ou mais propostas nos autos, será dado prosseguimento à 2ª etapa, com disputa de lances ao vivo (online).

Caso o leiloeiro ou corretor não possua certificado digital que permita lance diretamente nos autos do processo, que tramita no sistema PJE, ou, em caso de qualquer problema técnico que impeça o acesso ao sistema, o lance poderá ser encaminhado através do e-mail leilaounificado@trt1.jus.br , respeitado o prazo de apresentação das propostas, sendo certificado nos autos pela CAEX dando publicidade da proposta.

2ª Etapa – Dos Lances Online

No dia **15/09/2026, terça-feira**, será realizada via plataforma Zoom, por meio do link **<https://trt1-jus-br.zoom.us/j/84948817828>**, sessão para licitação entre os interessados que tenham realizado proposta válida e declaração do vencedor. Esta etapa final da disputa iniciará às 10h45 para ingresso dos leiloeiros e corretores no ambiente virtual, começando o pregão individualizado dos lotes a partir das **11h00**, apenas podendo ofertar lances aqueles que tenham realizado proposta válida durante a primeira etapa. No entanto, o acesso ao ambiente virtual para acompanhamento da disputa, será franqueado aos demais interessados, pelo caráter público da alienação.

Os lotes serão apregoados na ordem discriminada neste edital, sendo iniciado pelo maior lance já certificado nos autos.

Não havendo mais lances entre os participantes, na forma do art. 895, §§ 7º e 8º do CPC, c/c o art. 2º-A, §1º do Ato Conjunto 7/2019 deste Tribunal, será declarada vencedora a seguinte proposta:

- a) a de maior valor à vista, respeitado o preço mínimo estabelecido em edital, com preferência para a que tiver sido apresentada primeiro, em caso de empate;
- b) a de maior valor parcelado, respeitado o preço mínimo estabelecido em edital;
- c) em caso de empate entre propostas parceladas de mesmo valor, prevalecerá a que contemplar o menor parcelamento e, persistindo o empate, prevalecerá aquela que tiver sido apresentada primeiro.

A venda será procedida na forma: do Artigo 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho - CGJT, que prevê que o adquirente estará isento dos débitos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse dos bens e direitos adquiridos judicialmente, por meio de leilão judicial ou iniciativa particular, estejam inscritos, ou não, na dívida ativa, bem como dos débitos não tributários de natureza *propter rem* relativos ao referido bem, que se subrogarão no preço da aquisição, do parágrafo único do artigo 130 do CTN (Tema 1134

STJ) e do § 1º do Artigo 908 do CPC, por ser a arrematação em Hasta Pública modalidade de Aquisição Originária, não se imputando ao eventual Arrematante responsabilidade por débitos tributários e não tributários anteriores à arrematação. Tais débitos serão sub-rogados no preço da alienação, obedecidas as preferências legais. Os créditos Trabalhistas terão prioridade sobre qualquer outro, na forma do artigo 186 do CTN. Os débitos que venham a ser apurados serão informados nos autos.

Da Homologação

Homologação da Venda Direta:

Pagamento à vista: Em caso de proposta vencedora com pagamento à vista, a título de sinal e como garantia, deverá o vencedor efetuar o pagamento de uma primeira parcela de, no mínimo, **20% (vinte por cento) do valor da venda direta, além dos 5% de comissão**, sobre o valor total da compra, a ser pago ao leiloeiro ou corretor que intermediar a aquisição com o comprador, mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião da declaração de proposta vencedora da venda direta, no **Banco do Brasil, agência nº 2234**, vinculado aos autos do processo piloto nº **0100073-14.2025.5.01.0078**.

O valor restante deverá ser pago em **24 (vinte e quatro) horas** após a declaração de proposta vencedora da venda direta, também mediante guia ou boleto bancário, no **Banco do Brasil, agência nº 2234**, vinculado aos autos do processo piloto nº **0100073-14.2025.5.01.0078**.

Os documentos relativos à arrematação (guia e comprovantes de pagamento do lance e da comissão, identificação do arrematante, etc.) devem ser remetidos à Caex-Leilões para conferência pelo e-mail: leilaounificado@trt1.jus.br , não sendo anexados aos autos.

Pagamento parcelado: Propostas de aquisição parcelada (CPC, art. 895), deverão contemplar pagamento de sinal de pelo menos **25% do valor**

ofertado, além dos 5% de comissão, sobre o valor total da compra, a ser pago ao leiloeiro ou corretor que intermediar a aquisição, e pagamento do saldo em até 30 vezes, com correção mensal pela variação do IPCA, garantia do parcelamento via hipoteca do próprio bem e observância das normas previstas nos parágrafos 4º e 5º do referido artigo em relação a eventual inadimplemento.

Os documentos relativos à arrematação (guia e comprovantes de pagamento do sinal e da comissão, identificação do arrematante, etc.) devem ser remetidos à Caex-Leilões para conferência pelo e-mail: leilaounificado@trt1.jus.br , não sendo anexados aos autos.

O arrematante deverá comprovar os pagamentos mensais mediante a juntada dos comprovantes aos autos.

Orientações Gerais

As propostas válidas apresentadas nos autos ou enviadas por e-mail, e as ofertadas no leilão virtual são irretratáveis.

Aquele que desistir da compra, ou não efetuar o depósito do saldo remanescente, perderá o sinal dado em garantia em favor da execução e também a comissão paga ao leiloeiro. **Na hipótese de não efetivação do pagamento pelo vencedor, a arrematação será outorgada ao segundo colocado, e assim sucessivamente (sem prejuízo de aplicação de penalidade ao licitante que não honrar o lance ofertado).**

Não será devida nenhuma remuneração ou indenização ao leiloeiro, em caso de acordo ou pagamento do débito após a publicação do edital, salvo despesas de armazenagem e custos com notificações. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da venda direta, o leiloeiro fará jus à comissão e as despesas previstas acima.

A comissão do leiloeiro ou corretor que intermediar a venda homologada é desde já fixada em 5%, valor do qual serão deduzidas as despesas com notificações comprovadas nos autos, a serem ressarcidas àquele que tenha sido indicado como responsável por sua realização.

De acordo com o sistema de rodízio para realização das notificações pertinentes à Venda Direta, fica(m) designado(s) para atuação neste processo o(s) leiloeiro(s) **GUSTAVO LOURENÇO, ANDERSON CARNEIRO, CAMILA NOGUEIRA E RODRIGO RIGOLON.**

A comissão deverá ser depositada em favor do processo e sua liberação se dará ao mesmo tempo que os recursos obtidos na venda forem liberados aos credores.

O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto ao Juiz Gestor da CAEX, nos autos, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas à data marcada para apresentação das propostas de venda direta. Deverá o interessado apresentar proposta e participar de eventual disputa, tendo preferência em caso de empate.

Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, podendo haver a exclusão de bens da venda direta a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação, observando-se as regras da CLT, do CPC e da Resolução 236/2016 do CNJ.

Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. E, para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente Edital, que será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN.

Caso o executado(s), cônjuge, coproprietário, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, com penhora anteriormente averbada, promitente comprador, vendedor ou terceiros interessados não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Ficam as partes acima mencionadas e possíveis interessados, direta ou indiretamente, intimados e cientificados da venda direta por meio deste edital em conformidade com a lei. Correrão por conta do comprador todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor.

Homologada a venda direta pelo juiz, a venda será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes. Eu, Marcio Vianna Antunes, Coordenador, mandei digitar e subscrevo. IGOR FONSECA RODRIGUES, Juiz Gestor de Centralização.

Em caso de dúvidas, poderão os interessados contactar a Caex - Coordenadoria de Apoio à Execução, por meio do telefone 2380-6875 ou e-mail: leilaounificado@trt1.jus.br

RIO DE JANEIRO/RJ, 09 de julho de 2026.

LETICIA CRUZ DOS SANTOS

Assessor



Documento assinado eletronicamente por LETICIA CRUZ DOS SANTOS, em 09/07/2026, às 11:05:02 - 25d50b6
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1A REGIAO:02578421000120
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26070815470650700000269151548?instancia=1>
Número do processo: 0100073-14.2025.5.01.0078
Número do documento: 26070815470650700000269151548