Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
230
Carimbado Eletronicamente

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0014674-70.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL MASTER II
AGRAVADO: MASSA FALIDA DE TECNOSOLO ENGENHARIA S A REP/P/AF ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
JUÍZO DE ORIGEM: 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL
JUIZA PROLATORA DA DECISÃO: SIMONE GASTESI CHEVRAND
DATA DA DECISÃO: 11/02/2026
RELATOR: DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE DETERMINOU O LEILÃO DE IMÓVEL ARRECADADO PELA MASSA FALIDA E SUPOSTAMENTE ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. DESPROVIMENTO DO RECURSO. COMPETE AO JUÍZO UNIVERSAL DELIBERAR SOBRE A ARRECADAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E ALIENAÇÃO DOS BENS DA MASSA, INCLUSIVE AQUELES SOBRE OS QUAIS RECAIAM CONTROVÉRSIAS QUANTO À TITULARIDADE, CABENDO ASSEGURAR, POSTERIORMENTE, A ADEQUADA DESTINAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA, CONFORME A NATUREZA DOS CRÉDITOS E EVENTUAIS DIREITOS DE TERCEIROS. DECISÃO AGRAVADA FOI PRUDENTE E CAUTELOSA, DETERMINANDO QUE A DESTINAÇÃO DOS VALORES SERIA APRECIADA OPORTUNAMENTE, ASSEGURANDO O CONTRADITÓRIO ENTRE OS INTERESSADOS. IMÓVEL EM AVANÇADO ESTADO DE ABANDONO E DETERIORAÇÃO, SENDO OCUPADO CLANDESTINAMENTE POR TERCEIROS, O QUE PODE TRAZER REAL RISCO PARA OS CREDORES. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 86, I E 113 DA LEI. 11.101/2005. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

ACÓRDÃO

Vistos, discutidos e relatados estes autos de **agravo de instrumento**, processo nº **0014674-70.2026.8.19.0000**, entre as partes acima mencinadas**.**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO:17773 Assinado em 18/08/2026 19:41:41
Local: GAB. DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
231
Carimbado Eletronicamente

A C O R D A M os Desembargadores que integram a Décima Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Relator.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo ativo, interposto por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL MASTER II** em face da decisão proferida pelo juízo da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital que, nos autos da Recuperação Judicial, não conheceu dos embargos de declaração opostos em face da sentença de convolação do processo de recuperação judicial em falência.

Eis o teor da decisão agravada (índice 017246):

> "Despacho
>
> Processo nº 0314091-97.2012.8.19.0001
>
> D E C I S Ã O
>
> Desde o despacho de ID 17122, vieram diversas petições, as quais passo a analisar.
>
> - I - desentranhem-se dos autos habilitações/impugnações/indicações de contas para pagamento, os quais devem vir por meio próprio.
>
> - II - ID 17080 - proposta de alienação de direitos creditícios de precatório existente junto ao Tribunal de Justiça da Bahia:
>
> A Administração Judicial opinou no sentido da homologação de proposta formulada por CUPERTINO KAYA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS para figurar como stalking horse na compra, por processo competitivo, de precatório titularizado pela falida no TJBA, expedido nos autos do processo nº 0047488-12.1995.8.05.0001 por R$32.000.000,00, limitados à quantia de R$116.657.038,48, mantido eventual valor remanescente em favor da falida.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
232
Carimbado Eletronicamente

Relativamente a proposta manifestou-se contrariamente o BANTO BTG PACTUAL S.A., na qualidade de credor da falida (ID 17127), e o Ministério Público (parecer de ID 17155).

Quanto a este ponto, em que pese se persiga no processo falimentar realizar pagamento dos credores da massa, igualmente necessária a busca da maximização de seus ativos.

Na espécie, o precatório expedido em processo que tramita perante o TJBA é um dos importantes ativos da massa falida e, portanto, deve responder pelo pagamento dos seus credores.

Todavia, para sua alienação, inclusive avaliação da viabilidade da proposta apresentada por CUPERTINO KAYA, reputo necessária prévia realização do due diligence que aponte para o valor de mercado do ativo em questão, o que não veio aos autos.

Sendo assim, indefiro, por ora, início do processo competitivo relacionado ao precatório do TJBA, determinando a AJ que apresente nos autos laudo de avaliação de mercado do ativo em questão.

- III - ID 16587: No Relatório inicial apresentado pela Administradora Judicial substituta nomeada, foi apresentada proposta de honorários sobre o qual foi aberta oportunidade de manifestação a todos.

Não foi apresentada impugnação pela falida, tampouco pelo Ministério Público, este silente sobre o ponto em suas manifestações posteriores.

Quanto a questão da remuneração da Administração Judicial, tenho que a proposta apresentada, além de não ter sido impugnada; atende a complexidade que o processo reclama e, sobretudo, decorre do que já se estabeleceu neste processo por decisão preclusa.

Com efeito, na convolação da recuperação judicial em falência foram fixados honorários da AJ em "5% sobre o valor obtido com a venda dos bens arrecadados" (ID 13306 - fl. 13307).
Na ocasião, manifestou o r. Ministério Público ciência (ID 13335).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
233
Carimbado Eletronicamente

No curso do processo falimentar, a AJ em exercício foi substituída pela ora atuante. De modo que a substituição importa em mera alteração daquele que exerce a função cuja remuneração já foi fixada anteriormente.

Sendo assim, mantenho a remuneração da AJ na forma fixada na preclusa decisão, de 5% sobre o valor obtido com a venda dos bens arrecadados, sendo que a partir de sua nomeação, será ela destinada a auxiliar ora atuante, observadas decisões anteriores no tocante ao que será destinado ao profissional anterior.

- IV - ID 17080: requerimento de contratação de escritório para recuperação de ativos de natureza judicial - depósitos recursais e judiciais.

Opinou o Ministério Público contrariamente a contratação apontada com a remuneração de 30% sobre o êxito.

Ao ver deste Juízo, o disposto no art. 22, II, "n" da Lei 11101/2005 deve ser aplicado com reservas. Isto porque é da AJ o dever de realizar o ativo da massa e representá-la, vindo a contratar profissionais diversos para o desiderato caso isto não lhe seja viável.

Na espécie, deixou a AJ de apontar motivos para a necessidade da contratação de serviços de busca de depósitos judiciais e, ainda, em caráter sucessivo, justificativa para o percentual ofertado pelo escritório indicado.

Sendo assim, indefiro a contratação proposta, especialmente nos termos ofertados.

- V - ID 17179: Embargos de declaração de TECNOSOLO, atribuindo "contradição" e "omissão" a decisão anterior que deixou de conhecer embargos de declaração prévios.

É reiterada jurisprudência do STF no sentido de que embargos de declaração que não veiculam, efetivamente, existência de vícios contidos na decisão embargada, não comportam conhecimento. Exatamente seguindo a orientação do e. STF foi a decisão deste Juízo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
234
Carimbado Eletronicamente

Não sendo, mais uma vez, indicado qualquer vício na decisão de não conhecimento dos embargos declaratórios prévios, NADA A PROVER quanto a peça apresentada.

Deixo, por ora, de aplicar multa a falida, ainda que presente situação que a atraísse, a fim de não incrementar seu débito. De toda sorte, alerto o peticionante para que se abstenha de veicular requerimentos semelhantes, porquanto pode ficar configurada situação protelatória a ensejar cominações correspondentes.

- VI - ID 17192: Embargos de declaração de FUNDO DE DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL MASTER II, buscando reconhecimento de omissão na decisão que autorizou venda de imóvel da falida (Taquara) ou, sucessivamente, para que se esclareça que o produto da venda reverterá em seu favor, haja vista estar o bem gravado por alienação fiduciária em garantia.

A decisão que determinou a venda do imóvel em questão não tratou do apontado gravame que pende sobre ele, o que enseja conhecimento dos embargos de declaração neste tocante.

No mérito, porém, sem razão o embargante.

Conforme aponta o sr. Leiloeiro, foi determinado pela 2ª instância do TJSP que incumbiria a este Juízo deliberar acerca da destinação do bem em tela (AI 2116377-25.2020.8.16.0000).

Destarte, no âmbito deste TJRJ, relativamente aos créditos cedidos a BANCO BTG (parte de outros títulos cedidos ao peticionante), se reconheceu a pendência do gravame, até ulterior deliberação acerca da natureza do crédito subjacente e de sua extensão.

Não pode pairar qualquer dúvida, nesse contexto, quanto a competência deste Juízo não só para deliberar acerca da destinação do imóvel Taquara, como também para proceder à sua alienação.

Ele foi há muito arrecadado por este Juízo e a situação encontra-se estabilizada. Ademais, não se pode mais permitir que o imóvel siga se deteriorando - como vem ocorrendo pelo abandono de anos - e perca valor a cada dia que passa. Isso vai em sentido

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
235
Carimbado Eletronicamente

diametralmente oposto aos direitos dos credores e, também, da falida, que perde valor de importante ativo a cada dia que passa.

Não é em outro sentido o parecer ministerial quanto a adequação e necessidade de alienação do imóvel.

Outrossim, a destinação de seu produto há de ser apreciada oportunamente, naturalmente precedida de contraditório e sendo certo que, até então, o valor apurado ficará à disposição deste Juízo. A propósito, descabe antecipar decisão a respeito da destinação de produto que sequer existe nos autos.

Portanto, conheço dos embargos de declaração, mas os rejeito, mantendo a venda do imóvel deferida, ressaltando que o produto da venda ficará à disposição do Juízo e terá destinação oportunamente estabelecida.

Prossiga-se, então, com a excussão dos bens, ficando desde já integralmente acolhidas as sugestões do sr. Leiloeiro contidas em ID 17205. Ciência a todos. Prossiga-se na adoção dos atos pertinentes. Defiro expedição de ofícios indicados no ID 17207.

- VII - ID 17109: petição de CTPar, apresentando "plano de ação para reorganização e monetização de ativos e satisfação do passivo da massa falida".

Não se permitirá qualquer tumulto processual.

CTPar não é parte neste processo, tampouco por ele atingida. NADA A PROVER, portanto. Desentranhe-se a peça, não havendo qualquer possibilidade de intromissão, pelo peticionante, em mister incumbido a Administrador Judicial.

- VIII - ID 17201: Petição de TECNOSOLO:

Quanto ao alegado risco de esvaziamento do resultado útil do processo, o que se pode lembrar é que

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
236
Carimbado Eletronicamente

> o processo de falência se destina a arrecadar ativos e pagar credores.
> Nada disto ocorreu, a despeito do decurso de 14 anos (tomando-se em conta o início da RJ em 2012, na qual ninguém foi pago), sendo forçoso atribuir qualquer aceleração de liquidação neste momento em que se busca, ao revés, dar efetividade ao processo.
>
> Ao longo de todo esse tempo, o que se viu foi a absoluta deterioração de importantes ativos da falida.
>
> Logo, é imperativa a alienação dos ativos da massa para que, finalmente, se satisfaça seus credores e assim se obtenha resultado útil da jurisdição.
>
> Dito isto, acredita o Juízo que a falida se absterá de promover manifestações e incidentes infundados e protelatórios, e adotará postura colaborativa."

Nas razões do agravo, afirma a recorrente que busca urgentemente, inclusive em sede liminar, impedir a realização indevida de leilão de imóvel que pertence ao Fundo Master, ignorando a alienação fiduciária constituída em seu favor. O leilão, indevidamente deferido pela decisão agravada e mantido em sede de embargos de declaração, terá início em 13 de abril de 2026, o que justifica a urgência da pretensão recursal.

Destaca que na medida em que sua propriedade – ainda que resolúvel – foi transferida para o Fundo Master, o imóvel jamais poderia ser arrecadado nos autos da falência, muito menos levado a leilão para pagamento de outros credores.

Ressalta que na qualidade de credor fiduciário, o Fundo Master é o titular da propriedade fiduciária do imóvel (art. 22 da Lei 9.514/1997) enquanto não satisfeito seu crédito (art. 25, caput, da Lei nº 9.514/1997), o que impede a sua arrecadação e alienação judicial no âmbito da falência.

Assevera que o Fundo Master é credor da Massa Falida e de seus avalistas em decorrência do inadimplemento da Cédula de Crédito Bancário nº 7628/10 (a "CCB"), objeto da execução de título executivo extrajudicial nº 045560-51.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 11ª Vara Cível do Foro da Central Cível da Comarca de São Paulo, SP e que no ato da emissão da CCB, foi também constituída alienação fiduciária sobre o imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 99.409 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
237
Carimbado Eletronicamente

de Janeiro, RJ (fls. 12.827/12.832), devidamente registrada na matrícula imobiliária (fls. 16.959/16.971)

Sustenta que o imóvel em relação ao qual se autorizou a alienação por leilão judicial foi alienado fiduciariamente em favor do Fundo Master, fato que, por si só, impede a sua alienação, uma vez que se trata de ativo que não integra o acervo patrimonial da Massa Falida, nos temros do disposto no art. 22 da lei 9.514/1997

Pontua que trata-se de imóvel cuja propriedade – ainda que resolúvel – pertence ao credor fiduciário, e não ao devedor (Massa Falida), o que impede a sua arrecadação e consequente alienação nos autos falimentares para pagamento de terceiros sem que antes o crédito do credor fiduciário seja satisfeito.

Esclarece que no caso em tela, ou o leilão é revogado, ou então o leilão prossegue com a determinação de que eventuais valores obtidos com sua alienação deverão ser revertidos prioritariamente para pagamento do credor fiduciário.

Diante de tais argumentos, requer a atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento, a fim de que seja determinada a suspensão da eficácia da decisão agravada, suspendendo-se o leilão do imóvel de matrícula nº 99.409 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro designado para o dia 13 de abril de 2026, RJ até o julgamento deste recurso. No mérito, requer o provimento deste agravo de instrumento, confirmando-se a liminar pleiteada, a fim de que seja determinado o cancelamento do leilão do imóvel de matrícula nº 99.409 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ. Subsidiariamente, caso se entenda pela possibilidade de manutenção do leilão, requer-se que o produto obtido com eventual venda do imóvel seja revertido prioritariamente ao pagamento do Fundo Master, observando-se também a fração correspondente ao coproprietário fiduciário (Banco BTG Pactual S.A.).

Decisão de ind. 000033 deferindo o efeito suspensivo ativo ao recurso.

Contrarrazões de ind. 000076 prestigiando a decisão atacada.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça de ind. 000146 opinando pelo não conhecimento e, no mérito, pelo desprovimento do recurso.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
238
Carimbado Eletronicamente

É o relatório.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos intrínsecos e extrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso, pelo que merece ser conhecido.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que determinou leilão de imóvel da massa falida aliendado fiduciariamente ao agravante.

Não assiste razão ao recorrente.

Isso porque, como bem asseverado pela Douta Procuradoria de Justiça, no regime falimentar, compete ao juízo universal deliberar sobre a arrecadação, administração e alienação dos bens da massa, inclusive aqueles sobre os quais recaiam controvérsias quanto à titularidade, cabendo assegurar, posteriormente, a adequada destinação do produto da venda, conforme a natureza dos créditos e eventuais direitos de terceiros.

Ademais, o art. 113 da lei 11.101/2005 prevê expressamente a possibilidade de venda de bens sujeitos a elevada deterioração ou desvalorização, como no caso em tela no qual o imóvel se encontra em estado de abandono e deterioração e sendo ocupado clandestinamente por terceiros exercendo as mais diversas atividades irregulares, circunstância amplamente demonstrada nos autos, com risco concreto de perda de valor e prejuízo à universalidade de credores, como abaixo se observa (ind. 016703 – proc nº 0314091-97.2012.8.19.0001) :

> *"Constatou-se que a ocupação encontra-se segmentada por diferentes atividades comerciais, o que evidencia fracionamento informal e ausência de controle sobre o ingresso de terceiros, gerando proveito econômico privado sobre patrimônio da Massa Falida, sem repasse de receitas ou ciência do juízo.*
> *O imóvel apresenta péssimo estado de conservação, com sinais evidentes de deterioração provocada pelo tempo e pela ausência de manutenção. Constatou-se:*
> • *paredes com tijolos aparentes;*
> • *infiltrações e áreas com risco potencial de degradação estrutural;*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
239
Carimbado Eletronicamente

• ausência de conservação preventiva compatível com o uso intensivo atualmente exercido.

A utilização comercial sem qualquer supervisão agrava a deterioração e pode comprometer o valor econômico do ativo.

O local é rota de acesso ao Morro da Providência, região reconhecida por episódios de risco, havendo pixações com siglas alusivas a facção criminosa nos arredores.

Diante desse contexto, a diligência demandou cautela e avaliação restrita dos ambientes, evitando permanência prolongada em áreas específicas.

Tal circunstância eleva o risco operacional de futuras inspeções e acentua a necessidade de pronta definição judicial acerca da destinação do bem.

Da inspeção realizada, extraem-se conclusões objetivas:

1. O imóvel encontra-se irregularmente ocupado por terceiros, que exercem atividades comerciais e lucrativas sem autorização da Massa Falida ou do Juízo Universal.

2. Há indícios claros de locação clandestina ou cessão onerosa da posse, em benefício de particulares e em prejuízo do acervo patrimonial da Massa.

3. Não foram localizados bens móveis pertencentes à Massa Falida nos pavimentos inspecionados.

4. O estado de conservação é precário, com risco crescente de desvalorização se mantida a atual forma de uso.

5. As condições externas do entorno ampliam o risco de diligências e dificultam ações de retomada do bem sem ordem judicial expressa e suporte operacional adequado.

Conforme mencionado, seguem como parte anexa 2 indissociável ao presente laudo as fotografias registradas durante a diligência, destinadas a ilustrar e corroborar as constatações aqui descritas."

Ressalte-se ainda, que o art. 86, I da lei 11.101/2005 prevê expressamente a restituição em dinheiro correspondente ao valor do bem, sendo certo que tal previsão evidencia que a alienação judicial não constitui,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
240
Carimbado Eletronicamente

por si só, violação ao direito do credor fiduciário, desde que resguardado o direito ao recebimento do produto da venda, quando reconhecido.

Conforme bem salientado pela sentença, na ocasião do ajuizamento desta ação, os autores informaram que residem na Rua Augusto Francisco da Silva, nº 150, Vila Rica, Petrópolis; o qual é diverso do que aparece contrato que celebraram com o Bradesco: Rua Norma Maria Reiner, s/nº, Lote 8, Nogueira, Petrópolis (Certidão de Ônus Reais - anotação R-1/21.972 - fls. 105 - index 0105).

Por fim, a decisão agravada foi prudente e cautelosa, determinando que a destinação dos valores seria apreciada oportunamente, assegurando o contraditório entre os interessados. Tal solução mostra-se adequada, proporcional e alinhada aos princípios da eficiência da administração da falência e da maximização do ativo, como abaixo se observa (grifei):

> *"Não pode pairar qualquer dúvida, nesse contexto, quanto a competência deste Juízo não só para deliberar acerca da destinação do imóvel Taquara, como também para proceder à sua alienação.*
>
> *Ele foi há muito arrecadado por este Juízo e a situação encontra-se estabilizada. Ademais, não se pode mais permitir que o imóvel siga se deteriorando - como vem ocorrendo pelo abandono de anos - e perca valor a cada dia que passa. Isso vai em sentido diametralmente oposto aos direitos dos credores e, também, da falida, que perde valor de importante ativo a cada dia que passa.*
>
> *Não é em outro sentido o parecer ministerial quanto a adequação e necessidade de alienação do imóvel.*
>
> ***Outrossim, a destinação de seu produto há de ser apreciada oportunamente, naturalmente precedida de contraditório e sendo certo que, até então, o valor apurado ficará à disposição deste Juízo. A propósito, descabe antecipar decisão a respeito da destinação de produto que sequer existe nos autos."***

Por tais fundamentos, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, revogando a decisão que concedeu o efeito suspensivo e mantendo a decisão agravada na integralidade.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
241
Carimbado Eletronicamente

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ