



## **AO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE SALVADOR - BA**

**Processo nº 0121515-14.2005.8.05.0001**

**CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL**, entidade religiosa, sem fins lucrativos, com sede à Rua Jorge Novis, nº 77, Vila Laura, Salvador/BA, inscrita no CNPJ nº 14.673.370/0001-02, neste ato representada, nos termos de seu Estatuto Social, por seu Presidente **UILAMES CONCEIÇÃO LIMA**, CPF nº 432.064.415-87, eleito para o triênio 2024/2027, por intermédio de sua advogada **MICHELLE MORAES LINS MACEDO**, OAB/BA 52.288, vem, com o devido respeito, à presença de Vossa Excelência, na qualidade de terceira interessada e atual locatária do imóvel objeto da alienação judicial, com fundamento nos arts. 9º, 10, 141 e 142 da Lei 11.101/2005, e arts. 4º, 6º e 8º do CPC, apresentar a seguinte,

### **MANIFESTAÇÃO COM PROPOSTA DE AQUISIÇÃO POR PROPOSTA PARTICULAR**

em face da **MASSA FALIDA DE CONSLAR ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS S/C LTDA.**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Impõe-se inicialmente esclarecer como demonstra seu Estatuto, a **Congregação Cristã no Brasil** ostenta doutrina religiosa totalmente apolítica (art.1º.), dedicada exclusivamente à propagação do Evangelho (arts. 17/19); impede seu ministério e administradores do exercício de quaisquer atividades políticas ideológicas em concomitância com as atividades religiosas; não remunera de nenhuma forma seu ministério e administradores (art. 7,1º.); não se dedica a nenhuma outra atividade que não seja a religiosa ou piedosa; seu ministério está afastado das questões econômicas, administrativas e financeiras da Igreja, pois, mantém uma administração totalmente laica a quem compete tais atribuições (arts.25/35), e é representada em Juízo ou fora dele na forma do art. 37, por seu Presidente, conforme documentação anexa; mantém serviço de atendimento ao fiéis necessitados (art.18), que consome cerca de 60% de suas receitas (o restante é destinado à construção de templos, manutenção dos mesmos e despesas de viagens missionárias); não faz qualquer tipo de propaganda religiosa institucional de sua doutrina; não impõe o dízimo e suas receitas decorrem exclusivamente de ofertas voluntárias e anônimas (art.7º.).

### **SÍNTESE RELEVANTE**

Consta dos autos a designação e realização de leilão **1ª praça** (encerramento em 12/08/2025) e **2ª praça** (encerramento em 01/09/2025) do bem **matrícula nº 31.811, do Registro Geral do Cartório de 1º Registro de Imóveis e Hipotecas e inscrição imobiliária nº 013795-2, descrito** como casa situada à **Avenida Oceânica, nº 3745, bairro do Rio Vermelho, Salvador/BA**, com área de terreno aproximada de **356 m²** e área construída de **294,22 m²**.

As atas respectivas registram que **ambas as praças restaram desertas** (sem lances válidos).



A peticionante é **locatária atual do imóvel**, Contrato de Locação de Imóvel não residencial foi celebrado em 30 de dezembro de 2015 e os termos aditivos ao contrato de locação firmados em 31/12/2015, 15/02/2017, 01/07/2021 e 03/07/2024, exercendo a posse direta e regular sobre o bem, conforme **Contrato de Locação e Aditivos**, com prorrogação vigente até 01/07/2026, o que evidencia a boa-fé, a idoneidade e o vínculo objetivo com o ativo, além de mitigar custos de guarda, vigilância e eventual desocupação.

## **DA LEGITIMIDADE E DO INTERESSE PROCESSUAL**

A alienação de bens na falência deve observar a maximização do produto da venda, a celeridade e a segurança jurídica, em benefício da massa e dos credores.

Frustradas as modalidades ordinárias (leilões), é **cabível a alienação por proposta particular**, mediante controle jurisdicional, publicidade adequada e oitiva dos sujeitos processuais essenciais (Administrador Judicial e Ministério Público), **admitindo-se acolhimento de oferta inferior à avaliação** quando se demonstrar vantagem concreta à massa, diante do estágio do feito, do histórico de deserções e dos custos de manutenção/risco do ativo.

Como **terceira interessada**, a peticionante detém legitimidade para submeter proposta vinculante à apreciação deste Juízo, com vistas à realização célere do ativo.

## **DA PROPOSTA VINCULANTE – CONDIÇÕES**

A **CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL**, sendo terceira interessada que já ocupa o imóvel na qualidade de inquilina, e dentro de seus limites financeiros como instituição religiosa que se mantém apenas por doações voluntárias, apresenta para o **imóvel matrícula nº 31.811 do Registro Geral do Cartório de 1º Registro de Imóveis e Hipotecas e inscrição imobiliária nº 013795-2**, as seguintes condições firmes e vinculantes:

- a) **Preço: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).**
- b) **Pagamento: à vista**, mediante depósito em conta judicial da massa falida em até **48 (quarenta e oito) horas** contadas da intimação/decisão que acolher a proposta (ou da homologação, se assim constar), observadas as instruções do Juízo.
- c) **Despesas de transferência:** a proponente arcará com os tributos e despesas inerentes à **transferência da propriedade** (v.g., ITBI/ITIV e emolumentos de registro).
- d) **Registro:** após o pagamento, requer-se a **expedição de alvará/autorização** para o **Cartório de Registro de Imóveis** competente, a fim de registrar na matrícula a carta de alienação/adjudicação emitida por este Juízo, bem como a **imediate imissão na posse** da adquirente, considerando que a proponente já ocupa o imóvel como locatária, **ficando extinto, nesta mesma data (do efetivo pagamento), o vínculo locatício e cessada a exigibilidade de**



**aluguéis e acessórios da locação**, assegurada, se aplicável, a proporcionalidade pro rata die.

- e) **Posse**: considerando que a proponente **já ocupa o imóvel como locatária**, requer-se, após o pagamento, a **expedição da carta de alienação/mandado de imissão** em favor da adquirente, convertendo-se a posse direta locatícia em posse do domínio, **sem necessidade de desocupação**, evitando-se custos e controvérsias.
- f) **Tributos e Ônus**: observado o regime da alienação judicial em falência (aquisição originária), requer-se conste expressamente **a não sucessão** em débitos pretéritos do imóvel, nos termos legais, ressalvadas as hipóteses legais de impedimento.

## **FUNDAMENTOS DE CONVENIÊNCIA E OPORTUNIDADE**

**Liquidez imediata**: a oferta é **à vista**, com depósito em 48h, proporcionando entrada de numerário e redução de custos processuais.

**Eliminação de custos de desocupação e litígio**: sendo a proponente atual ocupante regular, evita-se despejo/mudança, supressão de despesas com segurança e eventuais perdas de valor por vacância.

**Segurança jurídica**: a proposta não afronta a publicidade ou a competitividade. Subsidiariamente, a peticionante anui que o Juízo abra janela curta de ofertas (v.g., 10 dias) exclusivamente nos autos e/ou no sítio indicado, com preferência de cobertura pela proponente, de modo a assegurar a melhor proposta sem novos custos relevantes.

## **DOS PEDIDOS**

Diante do exposto, requer:

- a) **o recebimento desta manifestação** e da **proposta vinculante** para aquisição do imóvel matrícula nº **31.811 do Registro Geral do Cartório de 1º Registro de Imóveis e Hipotecas e inscrição imobiliária nº 013795-2, pelo valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), à vista**, com depósito em **48 horas** após a decisão que a acolher;
- b) **a oitiva do Administrador Judicial** e do **Ministério Público**, no prazo que V. Exa. fixar, quanto à conveniência da alienação por proposta particular, à luz das praças desertas e da liquidez imediata;
- c) **a homologação da alienação** em favor da proponente, com as condições de pagamento e formalização acima, **constando**: (i) a **aquisição originária**, com **não sucessão** em débitos pretéritos do imóvel, nos termos da Lei 11.101/2005; (ii) a **expedição de alvará/autorização** ao Cartório de Registro de Imóveis para **registro, na matrícula, da carta de alienação/adjudicação** emitida por este Juízo; (iii) a **expedição do mandado de imissão na posse**,



convertendo-se a atual posse locatícia em posse como proprietária, **sem necessidade de desocupação**; (iv) **a extinção do vínculo locatício a partir da data do efetivo pagamento do preço**, com **cessação da exigibilidade de aluguéis e acessórios** a partir de então, observada a proporcionalidade pro rata die;

- d) **subsidiariamente**, caso assim entenda V. Exa., que se abra janela de ofertas, pelo prazo que for arbitrado, com preferência de cobertura pela proponente, limitada à forma eletrônica ou nos próprios autos, para assegurar a melhor proposta sem novos custos;
- e) **a habilitação da proponente nos autos como terceira interessada**, com cadastro para intimações em nome da advogada subscritora;
- f) **a priorização** da análise, diante do histórico de **duas praças desertas**, do **custo de manutenção** do ativo e da **liquidez imediata** ofertada;

Nestes termos,  
pede deferimento,

Salvador - BA, 25 de setembro de 2025.

**Michelle Lins**  
**OAB/BA: 52.288**