



Número: **0027450-07.2003.8.11.0041**

Classe: **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **1ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ**

Última distribuição : **12/03/2003**

Processo referência: **00274500720038110041**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
TRERE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	
	RODRIGO ALVES SILVA (ADVOGADO(A)) Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
RONIMARCIO NAVES (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	RONIMARCIO NAVES (ADVOGADO(A))
AVANCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME (REPRESENTANTE)	
R C CONSTRUCOES CIVIS LTDA (REPRESENTANTE)	
TRERE INDUSTRIA E COMERCIO DE CERAMICA SA (REPRESENTANTE)	
	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
AIR TRERE AERO TAXI LTDA (REPRESENTANTE)	
	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
ESA SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA. - EPP (REPRESENTANTE)	
	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
TRERE HA IMOBILIARIA LTDA (REPRESENTANTE)	
	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
DESTAK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (REPRESENTANTE)	
	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))

<b>BATEC-CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (REPRESENTANTE)</b>	
<b>ALVORADA CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA (REPRESENTANTE)</b>	
	<b>Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))</b>
<b>SCHEILA MARIA DE OLIVEIRA PREZA MORENO (REPRESENTANTE)</b>	
<b>EDMUNDO LUIZ CAMPOS DE OLIVEIRA (REPRESENTANTE)</b>	
	<b>EDMUNDO LUIZ CAMPOS DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A))</b>
<b>CREDORES E INRERESSADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)</b>	
	<b>LUCIEN FABIO FIEL PAVONI (ADVOGADO(A)) DIOMAR REZZIERI (ADVOGADO(A))</b>

**Outros participantes**

<b>CRIMB NEGOCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>GABRIEL JOSE DE ORLEANS E BRAGANCA (ADVOGADO(A)) MARCELO BARBOSA SACRAMONE (ADVOGADO(A))</b>
<b>BOM JESUS SPE 3 LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>CELIO DE MELO ALMADA NETO (ADVOGADO(A))</b>
<b>RLG ADM JUDICIAL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>ARGOS MAGNO DE PAULA GREGORIO (ADVOGADO(A)) FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE (ADVOGADO(A)) ALEXANDRE BORGES LEITE (ADVOGADO(A))</b>
<b>UNIAO - ADMINISTRACAO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>RICARDO NIGRO (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOÃO BOSCO RODRIGUES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>INA RODRIGUES (ADVOGADO(A))</b>
<b>EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>SÉRVIO TÚLIO DE BARCELOS (ADVOGADO(A))</b>
<b>TOKIO MARINE SEGURADORA S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>JORGE LUIS BONFIM LEITE FILHO (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOSE CARLOS DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))</b>
<b>MAURICIO LUIZ DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	

	JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))
WEDSON SILVA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))
CLEDSON SILVA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))
JOSE NOGUEIRA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))
JOSE GAMA REIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))
VICENTE RODRIGUES CUNHA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VICENTE RODRIGUES CUNHA (ADVOGADO(A))
TERESINHA APARECIDA BRAGA MENEZES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TERESINHA APARECIDA BRAGA MENEZES (ADVOGADO(A))
Tatiane de Abreu Sousa Castro (TERCEIRO INTERESSADO)	
	Tatiane de Abreu Sousa Castro (ADVOGADO(A))
STELLA APARECIDA DA FONSECA ZEFERINO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	STELLA APARECIDA DA FONSECA ZEFERINO DA SILVA (ADVOGADO(A))
SELMA CRISTINA FLORES CATALAN (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SELMA CRISTINA FLORES CATALAN (ADVOGADO(A))
ROSEMARY ALCARAZ ORTA COUTINHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROSEMARY ALCARAZ ORTA COUTINHO (ADVOGADO(A))
FERNANDA CORREA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FERNANDA CORREA DA SILVA (ADVOGADO(A))
NIVALDO CAREAGA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NIVALDO CAREAGA (ADVOGADO(A))
MÁRIO APARECIDO LEITE CANGÚSSU PRATES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MÁRIO APARECIDO LEITE CANGÚSSU PRATES (ADVOGADO(A))
MARIA OTACIANA CASTRO ESCAURIZA E SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARIA OTACIANA CASTRO ESCAURIZA E SOUZA (ADVOGADO(A))

<b>MARCOS GRANADO MARTINS (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>MARCO AURELIO BALLEM (ADVOGADO(A)) MARCOS GRANADO MARTINS (ADVOGADO(A))</b>
<b>MARCO AURELIO BALLEM (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>MARCO AURELIO BALLEM (ADVOGADO(A))</b>
<b>MARCELO DE MORA MARCON (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>MARCELO DE MORA MARCON (ADVOGADO(A))</b>
<b>MANUEL ROS ORTIS JUNIOR (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>MANUEL ROS ORTIS JUNIOR (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOSE ORTIZ GONSALEZ (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOSE ADELAR DAL PISSOL (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>JOSE ADELAR DAL PISSOL (ADVOGADO(A))</b>
<b>ALCIDES RODRIGUES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>IGNEZ MARIA MENDES LINHARES (ADVOGADO(A))</b>
<b>HEMERSON CEZAR DESZCZYNSKI (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>HEMERSON CEZAR DESZCZYNSKI (ADVOGADO(A))</b>
<b>GUARACY CARLOS SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>GUARACY CARLOS SOUZA (ADVOGADO(A))</b>
<b>GISELA SIMONA VIANA DE SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>GISELA SIMONA VIANA DE SOUZA (ADVOGADO(A))</b>
<b>DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO (ADVOGADO(A))</b>
<b>Ricardo Vidal (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>Ricardo Vidal (ADVOGADO(A))</b>
<b>CASSAO JURE FERREIRA SALES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>CASSAO JURE FERREIRA SALES (ADVOGADO(A))</b>
<b>FRANCISCO DE ASSIS COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>FRANCISCO DE ASSIS COSTA (ADVOGADO(A))</b>
<b>CARLINHOS BATISTA TELES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>CARLINHOS BATISTA TELES (ADVOGADO(A))</b>
<b>AILTON BUENO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
	<b>AILTON BUENO DA SILVA (ADVOGADO(A))</b>

WILSON MARCIO DE ARRUDA E SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
DURVALINA SOSSAI DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANA CLARA DA SILVA (ADVOGADO(A))
JUCARA MEDEIROS LOBO DE VASCONCELOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ (TERCEIRO INTERESSADO)	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CARLOS HILDE JUSTINO MELO DA SILVA (ADVOGADO(A)) PALMERON MENDES FILHO (ADVOGADO(A)) LUCIANO MIRANDA (ADVOGADO(A)) FLAVIO AUGUSTO DA COSTA RIBEIRO GARCIA (ADVOGADO(A))

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
113707751	28/03/2023 16:03	Juntada de Petição de manifestação	<a href="#">Manifestação</a>	Manifestação

EXCELENTÍSSIMA SENHORA **DOUTORA ANGLIZEY SOLIVAN DE OLIVEIRA**, JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ/MT – REGIONAL ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA.

*Ação de Falência, feito nº 27450-07.2003.8.11.0041*

**MASSA FALIDA DA TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA E OUTRAS**, neste ato representada por seu Síndico e advogado **RONIMÁRCIO NAVES**, vem à presença de Vossa Excelência para, nos autos da **AÇÃO DE FALÊNCIA**, feito nº **27450-07.2003.8.11.0041**, expor, ponderar e requerer o quanto segue.

Em **14/12/2022**, em decisão de **id. 106190300**, este r. Juízo determinou a intimação do Síndico para manifestar sobre:

(i) o cumprimento do cronograma e o resultado do Leilão dos imóveis Traíras, Chácara da Glória e Espinhalzinho realizado pela leiloeira Luzinete Mussa de Moraes Pereira;

(ii) o pedido formulado por União Administração Empreendimentos e Participações Ltda, instruindo a manifestação com todos os documentos necessários para análise do pedido de baixa das averbações; e

(iii) o pedido de nova avaliação dos imóveis situados em Sorocaba/SP e Campinas/SP, requerido pela Agente Especializada **RLG ADM JUDICIAL LTDA**.

Em **07/03/2023**, em decisão de **id. 111687110**, este r. Juízo determinou a intimação do Síndico para manifestar sobre a petição apresentada pela Agente Especializada **RLG ADM JUDICIAL LTDA** quanto ao formato de leilão sugerido.

Portanto, vem o **SÍNDICO** responder as requisições do r. Juízo.

### I – ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS POR LEILÃO JUDICIAL

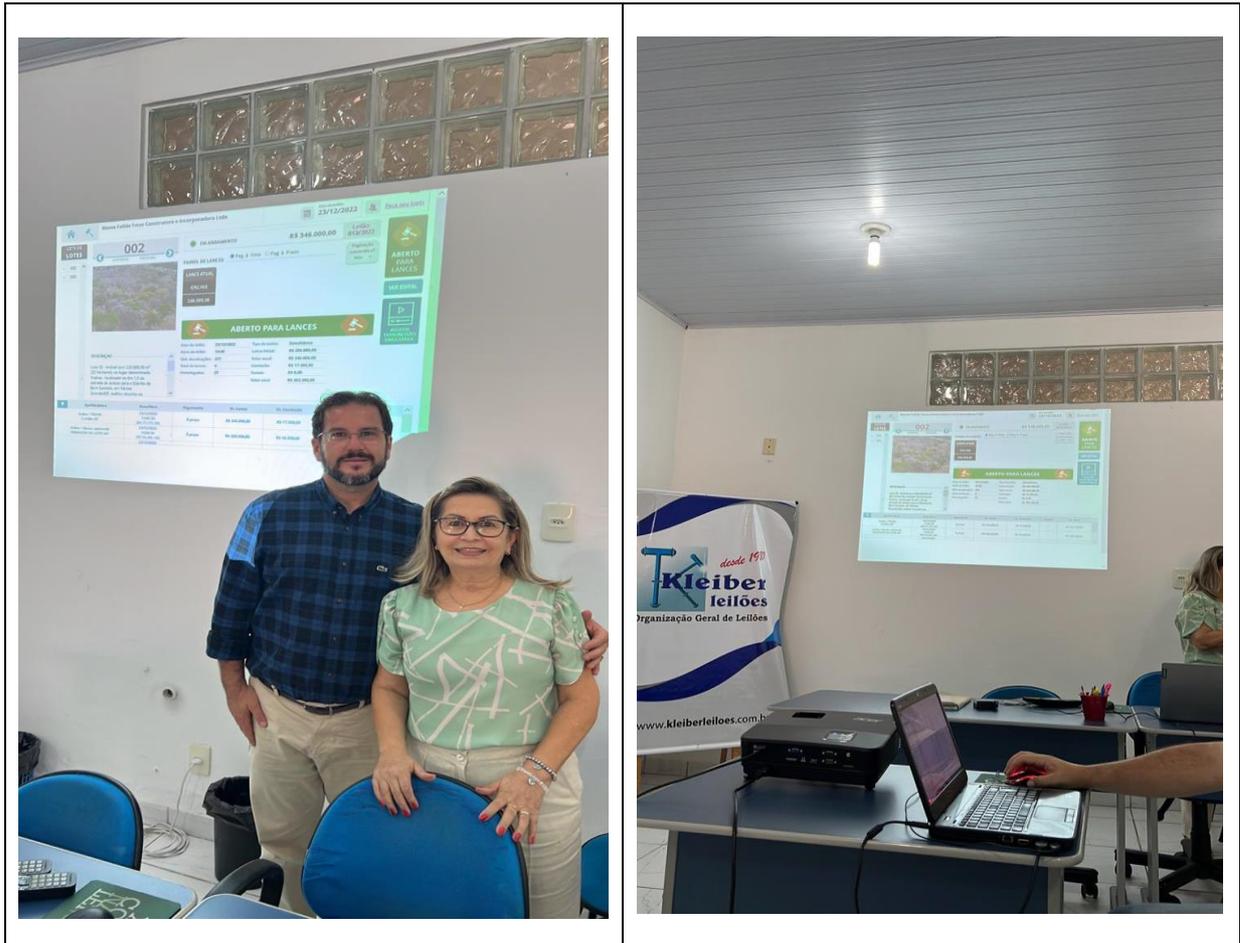
O procedimento de alienação dos imóveis “Traíras” e “Chácara da Glória” tramita sob o feito nº **12495-09.2019.8.11.0041**, onde o **SÍNDICO** manifestou sobre a conclusão da alienação dos imóveis em id. 107077718 – pág. 1/6.

O cronograma do leilão deu-se da seguinte forma:

TRAÍRAS				
	Data	Vr. Mínimo Venda	Vr. Último Lance	Situação
1º Leilão	20/10/2022	R\$ 2.860.000,00	Sem lance	Não arrematado
2º Leilão	07/11/2022	R\$ 1.430.000,00	Sem lance	Não arrematado
3º Leilão	23/12/2022	R\$ 286.000,00	R\$ 386.000,00	<b>Arrematado</b>

CHÁCARA GLÓRIA				
	Data	Vr. Mínimo Venda	Vr. Último Lance	Situação
1º Leilão	20/10/2022	R\$ 5.199.395,00	Sem lance	Não arrematado
2º Leilão	07/11/2022	R\$ 2.599.697,50	Sem lance	Não arrematado
3º Leilão	23/12/2022	R\$ 519.939,50	R\$ 1.120.000,00	<b>Arrematado</b>





(Síndico acompanhado da Sra. Luzinete Mussa – Leiloeira Pública Oficial – no recinto do leilão presencial – 23/12/2022 – confirmando a arrematação dos lotes 02 e 03 “Traíras e Chácara Glória”)

No dia **23/12/2022**, nas dependências da Luzinete Mussa Leilões, o imóvel denominado **Traíras<sup>1</sup>**, foi arrematado em 3ª praça do leilão judicial, nas seguintes condições:

<b>Arrematantes:</b>	M.C. Locadora e Prestadora de Serviço LTDA – CNPJ: 47.297.901/0001-50
<b>Valor da Arrematação:</b>	<b>R\$ 386.000,00</b> (trezentos e oitenta e seis mil reais)
<b>Condição de pagamento:</b>	<b>À vista</b> – Guia de Depósito Judicial paga em 26/12/2022

<sup>1</sup> Imóvel com 220.000,00 m<sup>2</sup> (22 hectares), no lugar denominado Traíras, localizado no Km 1,5 da estrada de acesso para o Distrito de Bom Sucesso, em Várzea Grande/MT, melhor descrito na Matrícula nº 31.030, do 1º SRI de V. Grande/MT. Conforme Parecer Técnico de autoria do gestor imobiliário Mansur Bumlai, o imóvel tem acesso pela Rua Gil João da Silva e encontra-se desocupado, com 1.000 metros de frente para a estrada, possuindo infraestrutura asfalto e energia. Avaliação: R\$ 2.860.000,00 – Valor Inicial 3º Leilão: R\$ 286.000,00



Em mesmo dia, o imóvel denominado **Chácara Glória**<sup>2</sup> também foi arrematado em 3ª praça do leilão judicial, nas seguintes condições:

<b>Arrematantes:</b>	Trunk Agropecuária LTDA – CNPJ: 37.870.097/0001-01
<b>Valor da Arrematação:</b>	<b>R\$ 1.120.000,00</b> (um milhão cento e vinte mil reais)
<b>Condição de pagamento:</b>	Entrada de 30% (trinta por cento) e saldo remanescente em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, com vencimento todo o dia 23, acrescidas de correção monetária.

Devido a conclusão do leilão com a venda definitiva dos imóveis, o **SÍNDICO** requereu no incidente específico a:

(i) a expedição da competente **Carta de Arrematação** do bem imóvel Lote 02, denominado “**Traíras**”, em favor do arrematante **M.C. Locadora e Prestadora de Serviço LTDA – CNPJ: 47.297.901/0001-50**; e

(ii) a expedição da competente **Carta de Arrematação** do bem imóvel Lote 03, denominado “**Chácara Gloria**”, em favor do arrematante **Trunk Agropecuária LTDA – CNPJ: 37.870.097/0001-01**, devendo constar o gravame no imóvel como garantia até o efetivo pagamento da última parcela da arrematação com vencimento em **23/10/2023**.

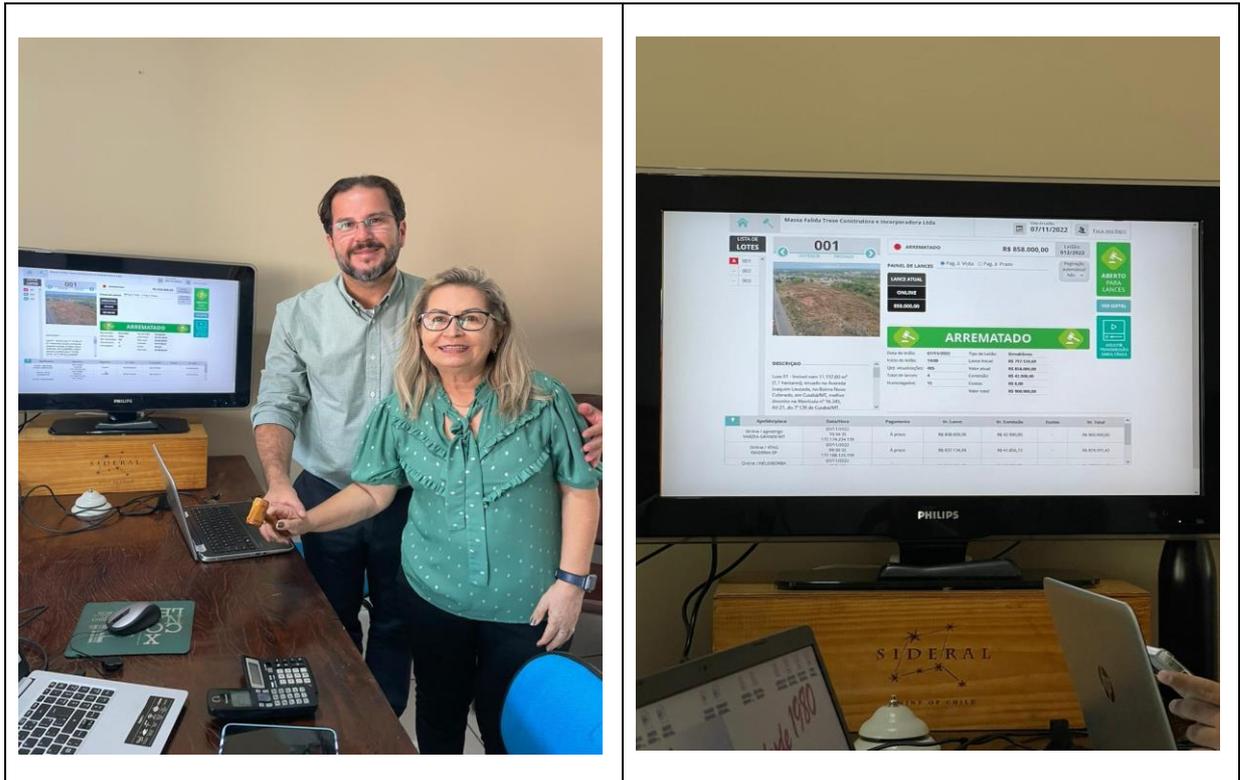
O procedimento de alienação do imóvel “**Espinhazinho**” tramita sob o feito nº **12497-76.2019.8.11.0041**, onde o **SÍNDICO** manifestou sobre a conclusão da alienação dos imóveis em id. 104566242 – pág. 1/4.

O cronograma do leilão deu-se da seguinte forma:

	<b>Data</b>	<b>Vr. Mínimo Venda</b>	<b>Vr. Último Lance</b>	<b>Situação</b>
<b>1º Leilão</b>	20/10/2022	R\$ 1.594.269,38	Sem lance	Não Arrematado
<b>2º Leilão</b>	07/11/2022	R\$ 797.134,69	R\$ 858.000,00	<b>Arrematado</b>
<b>3º Leilão</b>	23/12/2022	-	-	-

<sup>2</sup> I Imóvel com 51.993,95 m<sup>2</sup> (5,19 hectares), frente para Avenida Aleixo Ramos da Conceição e fundos para o Rio Cuiabá, Bairro Chácara Glória, melhor descrito na Matrícula nº 18.289, do 1º SRI de V. Grande/MT. – Avaliação: R\$ 5.199.395,00 – Valor Inicial 3º Leilão: R\$ 519.939,50





(Síndico acompanhado da Sra. Luzinete Mussa – Leiloeira Pública Oficial – no recinto do leilão presencial – 07/11/2022 – confirmando a arrematação do lote 01 “Espinhazinho”)

No dia **07/11/2022**, nas dependências da Luzinete Mussa Leilões, o imóvel denominado **Espinhazinho**<sup>3</sup>, foi arrematado em 2ª praça do leilão judicial, nas seguintes condições:

<b>Arrematantes:</b>	Rodrigo Pinto Pereira – CPF: 998.595.051-87 e Bus Express Ltda – CNPJ: 43.651.747/0001-12
<b>Valor da Arrematação:</b>	<b>R\$ 858.000,00</b> (oitocentos e cinquenta e oito mil reais)
<b>Condição de pagamento:</b>	Entrada de 30% (trinta por cento) e saldo remanescente em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, com vencimento todo o dia 07, acrescidas de correção monetária.

<sup>3</sup> Imóvel com 11.157,60 m<sup>2</sup> (1,1 hectares), situado na Avenida Joaquim Louzada, no Bairro Novo Colorado, em Cuiabá/MT, melhor descrito na Matrícula nº 16.245, AV-21, do 7º CRI de Cuiabá/MT. Conforme Parecer Técnico de autoria do gestor imobiliário, o imóvel tem acesso pela Avenida Antártica e encontra-se desocupado, possuindo no local infraestrutura básica, como asfalto, meio fio, energia, água, etc. Avaliação R\$ 1.594.269,38 – 2º Leilão pelo valor de R\$ 797.134,69



Devido a conclusão do leilão com a venda definitiva dos imóveis, o **SÍNDICO** requereu no incidente específico a expedição da competente **Carta de Arrematação** do bem imóvel denominado “**Espinhazinho**” em favor dos arrematantes, devendo constar o gravame no imóvel como garantia até o efetivo pagamento da última parcela da arrematação com vencimento em **07/09/2023**.

O **SÍNDICO** atesta o regular e tempestivo recebimento do pagamento dos arrematantes, bem como todo profissionalismo e eficácia conferida pela leiloeira **LUZINETE MUSSA** na alienação dos imóveis pertencentes a **MASSA FALIDA**, sendo o que tinha a expor.

## **II - PEDIDO DA UNIÃO ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Em **05/10/2022**, a terceira interessada **UNIÃO ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, requereu a este r. Juízo a expedição de ofício ao Cartório do 5º Ofício de Cuiabá para baixa da averbação 52 da matrícula de nº 40.338 e para o 2º Ofício de Cuiabá para baixa da averbação 59 da matrícula nº 68.180 (id. 96975828).

Informa que através do **Contrato de sub-rogação convencional parcial de direitos**, adquiriu direitos creditórios não afetos ao regime falimentar [por decisão na Ação de Execução nº 902-57.1994.8.11.0041, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá] que o **BANCO DO BRASIL S.A** possuía em face da **MASSA FALIDA DO GRUPO TRESE**.

Pois bem.

Trata-se o feito nº **902-57.1994.8.11.0041** de uma **Ação de Execução** distribuída em **08/08/1994** (antes da falência do **GRUPO TRESE**) pelo **BANCO DO BRASIL S.A** em face de **ALVORADA CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA** (empresa componente da **MASSA FALIDA DO GRUPO TRESE**) e outros.

A Execução lastreia-se na **Escritura Pública de Confissão de Dívidas com Garantia Hipotecária** assinada em **11/02/1993**, na qual os Executados confessaram dever ao Exequente a quantia de **CR\$ 3.244.806.205,40** (três bilhões, duzentos e quarenta e quatro milhões, oitocentos e seis mil, duzentos e cinco cruzeiros e quarenta centavos).

A cláusula VII da Escritura constava hipotecas constituídas em favor do **BANCO** nos imóveis de matrícula nº 40.338 do 5º Ofício de Cuiabá e matrícula nº 68.180 do 2º Ofício de Cuiabá, vejamos:

Banco lhes fizer. VII - Permanece em vigor, ficando prorrogadas as hipotecas constituídas em favor do Banco, continuando a garantir, na soma das dívidas confessadas, uma parcela de valor correspondente ao das obrigações ao que se acha vinculada, de acordo com a cláusula 1ª, essas hipotecas a seguir redescritas com suas características atuais, a saber: a) Em hipoteca censual de 21ª Grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel de nossa propriedade com as seguintes características: Registro/Matricula: - nº 68.180 fls 181 livro 2-GU do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício do Município de Cuiabá-MT. Localização: Rua Barão de Melgaço, 690, Centro, Cuiabá-MT. Área e Confrontações: Prédio residencial edificado em terreno com 10,30 X 13,00 m, na Rua Barão de Melgaço, 690, com frente ao nascente, medindo 10,30 m para a referida rua; fundo ao poente até a rua Comandante Costa, onde mede 13,00 m em linha reta e vão livre confinando por um lado com o terreno de Dr. Caio Correa ou quem de direito, com muros em ruína por outro lado com propriedade de Arnaldo Rondon pela frente e Carlos Ferreira da Silva, pelos fundos. Forma do título e sua procedencia: Escritura pública de Doação de 12-02-63, fls 160v do livro 14-A do 5º Ofício de Cuiabá-MT. Benfeitorias: Prédio residencial de um só pavimento com fundações em concreto

dividido internamente em: hall de entrada, salas de visitas e de jantar, dormitório, banheiro e WC, completos, copa, dormitório, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, banheiro e WC de empregada, sendo a área total de 141,46 m2; b) Em hipoteca censual de 22ª Grau e sem concorrência de terceiros o imóvel de nossa propriedade com as seguintes características: Registro/Matricula: 01 na matrícula 20.819 fls 199 do livro 3-R em 04-02-63 no Cartório do 2º Ofício de Cuiabá-MT, atual na matrícula 40.338 do Cartório do 5º Ofício de Cuiabá-MT. Denominação: Sem denominação

(Ação de Execução - id. 46075314 - pag. 8/9)

Na execução, os referidos imóveis hipotecados pelo **BANCO DO BRASIL**, foram levados a praça pública e em **29/05/2002**, o r. Juízo da Execução determinou que os valores oriundos da arrematação deveriam ser remetidos ao Juízo Universal de Falência (Ação de Execução - id. 46076508 – pág. 6/9).

Em face de tal decisão, o Exequente **BANCO DO BRASIL** opôs o **Agravo de Instrumento nº 20727/2002**.

Em **26/11/2002**, o E. TJMT proferiu acórdão no seguinte sentido:

**RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO FORÇADA - GARANTIA HIPOTECÁRIA - AÇÃO MOVIDA ANTES DA QUEBRA - TÍTULO NÃO SUJEITO A RATEIO - INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 24, CAPUT, DA LEI DE FALÊNCIAS - PRODUTO DA ARREMATAÇÃO - DISPOSIÇÃO DA MASSA FALIDA - IMPOSSIBILIDADE - PROSSEGUIMENTO DO FEITO - RECURSO PROVIDO. Quando o processo de execução tiver sido proposto antes da quebra e cujo crédito é resultante de garantia hipotecária, portanto, preferencial, não sujeito a rateio, inaplica-se ao caso o princípio da indivisibilidade do Juízo Universal da Falência, prosseguindo-se a execução. Dessa forma, o produto da arrematação não deve ser colocado à disposição da massa falida. (AI 20727/2002, Des. Mariano Alonso Ribeiro Travassos, Segunda Câmara Cível, Julgado em 26/11/2002, Publicado no DJE 06/12/2002) (Ação de Execução – id. 46076528 – pág. 7/13)**

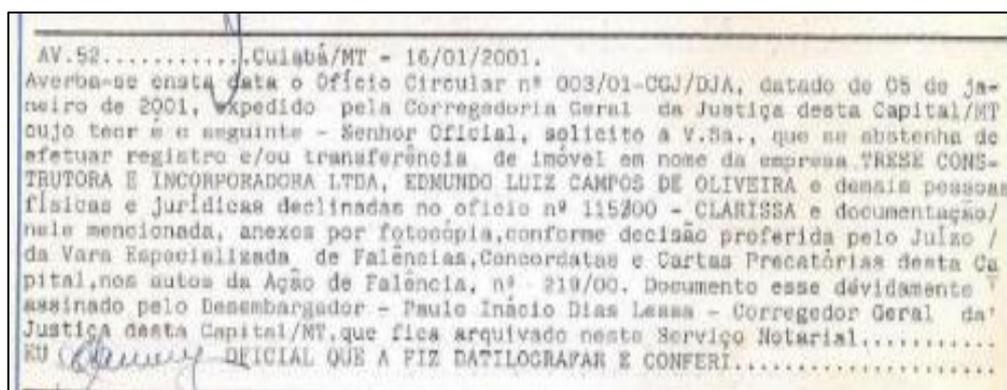
O **SÍNDICO** na época era o **DR. FREDERICO DE CARVALHO LOPES**, que antecedeu o presente **SÍNDICO RONIMARCIO NAVES**.

Portanto, assiste razão o pedido da terceira interessada. De fato, o imóvel não mais pertence ao ativo da **MASSA FALIDA**.

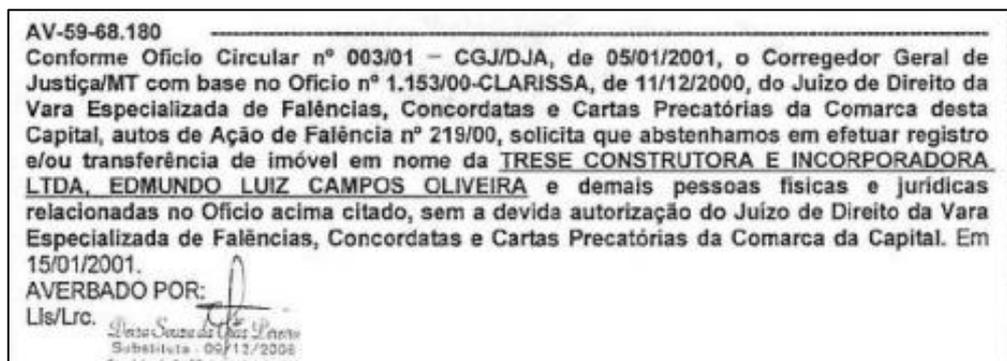
Importante consignar que apenas persiste ainda as averbações nos imóveis pois estes pertenciam ao sócio da **MASSA FALIDA DA TRESE**, senhor **EDMUNDO LUIZ CAMPOS DE OLIVEIRA**, e quando da falência do Grupo em **07/12/2000**, o r. Juízo determinou que à Corregedoria de Justiça do Estado de Mato Grosso oficiasse os cartórios para não procederem com quaisquer **registros e transferências** nos imóveis das empresas falidas e/ou pessoas mencionadas na decisão, sem a autorização do Juízo Falimentar. Vejamos:

À Corregedoria de Justiça Estaduais de Todo o país, em especial deste Estado, bem como do Estado de São Paulo e Comarca de Campinas/SP para que dêem ciência aos Cartórios de Registros de Imóveis respectivos, determinando não procederem a quaisquer registros de imóveis bem como transferência pela empresas e pessoas mencionadas nesta sentença sem a devida autorização deste juízo;

De modo que pela decisão deste E. Tribunal no **Agravo de Instrumento nº 20727/2002**, bem como por tal imóvel não ser fruto de arrecadação por parte da **MASSA FALIDA**, não há qualquer óbice no levantamento da averbação nº 52 da matrícula de nº 40.338 do 5º Ofício de Cuiabá e averbação nº 59 da matrícula nº 68.180 do 2º Ofício de Cuiabá. Vejamos:



(Averbação 52 – Matrícula nº 40.338 do 5º Ofício de Cuiabá)



(Averbação nº 59 da matrícula nº 68.180 do 2º Ofício de Cuiabá)

Portanto, o **SÍNDICO** opina favoravelmente ao pedido realizado pela terceira interessada, para que se assim entender Vossa Excelência, seja expedido ofício aos referidos Cartórios determinando a baixa das averbações acima descritas.

**III - PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO PELA RLG ADM JUDICIAL**

Em **24/10/2022**, a agente especializada **RLG ADM JUDICIAL** nomeada para alienar os imóveis do **GRUPO FALIDO** no Estado de São Paulo, requereu a autorização deste r. Juízo para realizar novas avaliações dos ativos (id. 102185244).

Em **04/12/2022**, o **MINISTÉRIO PÚBLICO** ofertou parecer contrário a reavaliação, fundamentando que a contratação de novo avaliador poderá onerar em demasia a **MASSA FALIDA**, além de atrasar o procedimento de venda dos ativos, tratando-se de medida inócua vez que em uma futura alienação o imóvel poderia ser arrematado por metade do valor de avaliação ou qualquer valor, devido a inaplicabilidade do conceito de “preço vil”.

Por fim, apontou como sugestão mais adequada e **célere** que a agente especializada apenas realizasse a correção monetária da anterior avaliação dos imóveis ou a correção por métricas do mercado imobiliário (id. 105496259).

Pois bem. O **SÍNDICO** concorda com o parecer ministerial.

A **MASSA FALIDA DA TRESE** está em estado avançado de alienação de ativos, devendo seguir nesta marcha para um fim processual mais breve possível.

Uma nova avaliação iria **aumentar significativamente o tempo necessário para atingir o objetivo fim com a alienação dos 1.136 imóveis localizados no Estado de São Paulo**, além de acarretar **novos custos desnecessário para a MASSA FALIDA**, como bem elucidado pelo ente ministerial.

De forma que a sugestão ofertada pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO**, qual seja realizar apenas a correção monetária ou a correção de valor pelos índices utilizados no mercado imobiliário, da avaliação já realizada nos autos, demonstra-se a mais adequada a situação.



Importante consignar para período de referência de atualização que a avaliação foi realizada em **04/12/2011** pela empresa **EMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS** e conforme a própria planilha pela Agente Especializa, assim foram definidos os valores:

Empreendimento	Cidade	Unidades	Avaliação	Valor Total
<b>Parque das Bandeiras I</b>	Campinas/SP	640	<b>R\$ 38.000,00</b>	R\$ 24.320.000,00
<b>Parque dos Eucaliptos</b>	Sorocaba/SP	496	<b>R\$ 38.000,00</b>	R\$ 18.848.000,00

Posteriormente, em **02/07/2014** este **SÍNDICO** apresentou em fls. 858/911 da antiga **AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS Nº 27459-66.2003.811.0041**, proposta comercial elaborada pela anterior empresa auxiliar de alienação dos imóveis, **BURITI COMÉRCIO, REPRESENTAÇÃO E SERVIÇOS LTDA**, com o valor de cada unidade à **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, no seguinte formato:

**LOTE 02 – São Paulo**

OBJETO	QTDE ESTIMADA DE UNIDADES	PREÇO UNITÁRIO (máximo)	PREÇO TOTAL
1. Venda Parque dos Eucaliptos – Sorocaba – São Paulo.	496	R\$ 50.000,00	R\$ 24.800.000,00
2. Venda Parque das Bandeiras – Campinas – São Paulo	640	R\$ 50.000,00	R\$ 32.000.000,00
<b>VALOR SÃO PAULO</b>	<b>1.136</b>		<b>R\$ 56.800.000,00</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>1.792</b>		<b>R\$ 102.720.000,00</b>

Os valores acima foram definidos tendo como base as avaliações apresentadas pelo Síndico e realizadas pela própria EMGEA/CAIXA ECONÔMICA FEDERAL nos autos do processo de falência, sendo praticado um ajuste dos valores, em razão dos imóveis estarem invadidos por pessoas que compraram da empresa falida, que compraram de terceiros e que literalmente invadiram os imóveis, sendo que os conjuntos habitacionais nesta condição necessariamente sofrem um deságio em relação aos empreendimentos habitacionais devidamente regularizados.

(fls. 866)



Em **21/10/2014**, o **MINISTÉRIO PÚBLICO** manifestou favorável a proposta, vejamos:

Consoante mencionado pelo Síndico, as negociações entre a massa falida da Trese Construtora e Incorporadora Ltda. e a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos, sucessora da Caixa Econômica Federal, para alienação dos imóveis da massa falida perdura há mais de 02 (dois) anos, sem que se obtenha sucesso com o feito.

Objetivando sanar esta pendência, o Síndico apresenta, neste momento, uma empresa especializada, devidamente credenciada junto à Caixa Econômica Federal e à EMGEA, a qual deseja contratar para auxiliá-lo na alienação destes bens.

(...)

Portanto, e ante todo o exposto, opino pelo deferimento dos pedidos formulados, quais sejam, a autorização para contratação da empresa BURITI Centro de Negócios Imobiliários, bem como a expedição de edital, contendo o resumo da proposta realizada pela mencionada empresa, para conhecimento dos credores.

(fls. 913/914)

A proposta foi homologada pelo r. Juízo em **04/12/2014**, vejamos:

Ante a judiciosa manifestação ministerial de fls. 913/914, autorizo a contratação da empresa Buriti Comércio Representação e Serviços Ltda. com a finalidade de auxiliar na alienação dos imóveis da massa falida, consignando que a empresa BURITI é credenciada pela própria Caixa Econômica Federal e Emgea, como noticiado pelo síndico à fl. 859, portanto, **homologo a proposta apresentada às fls. 858/871** para que surtam seus jurídicos e legais efeitos.

(fls. 915)

Posteriormente, em **24/05/2019** após densa conciliação realizada com as mais de **500 famílias** moradoras do Empreendimento Parque das Bandeiras localizado em Campinas/SP, por meio de audiência de gestão democrática e presença *in loco* do **SÍNDICO** no empreendimento, este auxiliar, o **MINISTÉRIO PÚBLICO** e o **PODER JUDICIÁRIO** oficializaram uma proposta de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por unidade habitacional**, com parcelamento máximo em até 100 (cem) meses e correção monetária pelo índice INPC, acrescido de juros futuros de 0,5% (meio por cento ao mês) para, após a quitação, serem expedidos os competentes alvarás.

Em **12/08/2019**, foi distribuído o **INCIDENTE DE VENDA Nº 0012491-69.2019.8.11.0041**, para dirimir especificamente sobre a alienação dos imóveis do Empreendimento de Campinas/SP.

No feito foi encartado todos os documentos anteriores, bem como renovado o pedido de homologação da proposta elaborada pela Associação das Famílias de Moradores do Parque das Bandeiras.

Em **03/02/2020**, o **MINISTÉRIO PÚBLICO** manifestou favorável a homologação da proposta, vejamos:

Posto isto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO**, atuando na qualidade de fiscal da ordem jurídica e considerando o princípio da autocomposição dos conflitos judiciais, intrinsecamente contido no Código de Processo Civil, **não se opõe a homologação da proposta de acordo firmada entre as partes**, para que passe a surtir os seus devidos efeitos jurídicos.

Cuiabá/MT, 03 de fevereiro de 2020.

  
**Marcelo Caetano Vacchiano**  
Promotor de Justiça

(id. 43320730 – pág. 88/89)

E, em **30/03/2022**, a proposta foi devidamente homologada por este r. Juízo:

Pelo exposto, **HOMOLOGO a proposta de alienação do empreendimento Condomínio Jardim das Bandeiras, localizado no município de Campinas-SP, dividido em 640 (seiscentos e quarenta) unidades habitacionais, pelo valor ofertado na proposta fechada com a Associação de Famílias de Moradores do Parque das Bandeiras Campinas-SP, na forma e prazo já estabelecidos.**

(id. 75855768 – pág. 1/2)

Portanto, o quadro final foi:

Empreendimento	Cidade	Unidades	Avaliação	Valor Total	Homologação
<b>Parque das Bandeiras I</b>	Campinas/SP	640	<b>R\$ 30.000,00</b>	R\$ 19.200.000,00	<b>30/03/2022</b>
<b>Parque dos Eucaliptos</b>	Sorocaba/SP	496	<b>R\$ 50.000,00</b>	R\$ 24.800.000,00	<b>04/12/2014</b>



Portanto, coadunando com o **MINISTÉRIO PÚBLICO** e compromissado com a regularidade e celeridade deste feito falimentar, o **SÍNDICO** opina desfavoravelmente ao pedido formulado pela agente especializada **RLG** de nova avaliação dos imóveis, sugerindo que os preços estipulados por cada unidade sejam mantidos, conforme quadro acima.

#### **IV – PROPOSTA DE ALIENAÇÃO DA RLG ADM JUDICIAL**

Em 01/03/2023, a Agente Especializada **RLG ADM JUDICIAL**, aportou nos autos a proposta final de alienação dos empreendimentos:

- **Condomínio Parque dos Eucaliptos (matrícula n.º 43.043)**

496 (quatrocentas e noventa e seis) unidades imobiliárias habitacionais  
Endereço: Rua Valmir Vitório Segura, 100, Wanel Ville, Sorocaba/SP

- **Empreendimento Jardim das Bandeiras I (matrícula n.º 35.177)**

640 (seiscentas e quarenta) unidades imobiliárias habitacionais

**Condomínio Residencial Borba Gato**

Endereço: Avenida Maria Clara Machado, 51, Jardim Santa Cruz,  
Campinas/SP

**Condomínio Residencial Fernão Dias**

Endereço: Avenida Maria Clara Machado, 210, Jardim Santa Cruz,  
Campinas/SP

Em síntese, a **RLG** sustentou que as unidades habitacionais se encontram sem a devida individualização (matrícula única), bem como identificou irregularidades na constituição dos condomínios junto aos órgãos responsáveis, inclusive ainda não possuindo o habite-se – autorização dada pelo órgão municipal permitindo que determinado imóvel seja ocupado.



Pontua que as unidades se encontram ocupadas há mais de 20 (vinte) anos, no mesmo passo em que a falência já subsiste a também 20 (vinte) anos, entendendo não ser viável alienar esses ativos cuja contraprestações seja estruturadas em longo período.

Narrou as dificuldades a serem enfrentadas pela Massa Falida, caso a mesma decidisse por uma alienação direta “carteira de recebíveis”, cujo prazos para recebimento seriam extensos, retardando o encerramento do processo falimentar.

E como forma de solução definitiva para alienação, a **RLG** apresentou os referidos condomínios para o mercado de investidores (agentes e fundos de investimento) com o objetivo de medir o valor de mercado, recebendo 02 (duas) propostas iniciais para aquisição dos dois empreendimentos (Campinas e Sorocaba), vejamos:

Proponentes	Preço de Aquisição	Forma de Pagamento	Demais Condições
Bom Jesus SPE 3 Ltda.	R\$ 13.000.044,00	R\$ 13.000.044,00 à vista em até 30 dias corridos da decisão homologatória definitiva	-
Crimb Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 12.000.000,00	R\$ 10.000.000,00 à vista em até 90 dias após a lavratura do Auto de Arrematação que reconheça o Proponente como vencedor do certame público + R\$ 2.000.000,00 para adiantamento de despesas, cujo valor comporá o preço de aquisição	Proposta exclusiva para aquisição em bloco dos 2 ativos Expedição, prévia à lavratura do Auto de Arrematação, de todos os documentos, alvarás, autorizações, licenças, “habite-se” etc stalking horse bidder Break-up fee Oferecimento de Carta Fiança no valor de 10% do preço de aquisição

Por fim, sugeriu que a venda seja realizada por meio de Leilão Judicial Eletrônico, nos termos do artigo 142, inciso I e IV da LRJF, na modalidade *Stalking Horse*.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> O *stalking horse* se configura quando a empresa em insolvência escolhe, entre os possíveis compradores, quem fará a primeira oferta pelos seus ativos (total ou parcial). Assim, o *stalking horse* vai determinar uma oferta base, para que os demais possíveis compradores não possam ofertar valores abaixo.

Pois bem. Quanto a modalidade de alienação por meio do *Stalking Horse*, o **SÍNDICO**, em defesa aos interesses da Massa Falida e dos Credores, **nada tem a ser opor, entendendo ser a forma mais célere e eficaz para a alienação dos ativos**, com as particularidades que o caso se requer.

Contudo, entende que algumas importantes premissas devem ser levadas em consideração no momento da confecção do **EDITAL DE LEILÃO**.

**Explica-se:** ao longo desses 20 (vinte) anos de trabalho, o **SÍNDICO** estabeleceu uma relação de confiança e ao mesmo tempo um canal de negociação com os moradores desses empreendimentos com o objetivo de oportunizar, no tempo certo, a preferência de compra das unidades habitacionais.

Veja, são 1.136 (um mil cento e trinta e seis) apartamentos, sendo que, quase todos encontram-se ocupados por famílias. Em um simples cálculo aritmético, considerando 4 (quatro) pessoas por família, estamos tratando com cerca de 4.500 (quatro mil e quinhentas) pessoas direta e indiretamente.

Essa relação de confiança e de negociação estabelecida entre a **MASSA FALIDA**, representada pelo **SÍNDICO**, com os moradores desses condomínios foi necessária e essencial, pois ao mesmo tempo:

- i) Contribuiu para a conservação do patrimônio da **MASSA FALIDA** – os condomínios encontram-se em pleno funcionamento, com toda a infraestrutura básica (água, luz e esgoto), administração e etc.;
- ii) Evitou-se uma batalha judicial de ações de despejo, reintegração/manutenção de posse, que poderia durar anos; e
- iii) Abriu-se um canal de negociação com os moradores para que estes próprios adquiram/comprem suas unidades habitacionais, podendo assim, exercer por completo seu direito de propriedade.

Desta forma, prestadas as considerações acima e tendo em vista que os conjuntos estão ocupados a muitos anos por famílias que ali se instalaram, o **SÍNDICO** propõe que seja consignado no **EDITAL DE LEILÃO**, as seguintes condições que deverão ser obedecidas pelo promitente Arrematante:

**PREMISSA 01:** Após a Arrematação e efetiva transferência do empreendimento ao Arrematante, qualquer ação oriunda dos imóveis/empreendimentos, será dirimida em qualquer vara de feitos gerais;

**PREMISSA 02:** Ocorrendo a arrematação e o pagamento do valor junto a Massa Falida, as matrículas dos empreendimentos serão imediatamente disponibilizadas ao Arrematante por meio da Carta de Arrematação, ficando o mesmo responsável pela transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, **cessando por completo qualquer responsabilidade em relação a Massa Falida;**

**PREMISSA 03:** O Arrematante deverá conceder a preferência de compra aos moradores que já residem nos apartamentos, pelo prazo de **03 (três) meses**, tendo início 60 (sessenta) dias após expedição da Carta de Arrematação, **pelo preço social** de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** para o Empreendimento de **Campinas/SP** e **R\$ 50.000,00 (cinquenta e mil reais)** para o Empreendimento de **Sorocaba/SP**, com a possibilidade de **parcelamento em no máximo 100 (cem) meses;**

**PREMISSA 04:** As unidades que não forem comercializadas dentro do prazo de **03 (três) meses** aos moradores ou houver descumprimento do pactuado, **perderá o morador o direito preferencial de compra**, ficando autorizado o Arrematante vende-la a terceiros por qualquer preço, bem como a realizar atos de despejo, reintegração, imissão e/ou manutenção de posse.

**V – CONCLUSÕES E PEDIDOS**

**ANTE O EXPOSTO**, este **SÍNDICO** vem perante Vossa Excelência:

a) informar sobre a conclusão do leilão dos imóveis **Traíras, Chácara da Glória e Espinhalzinho**, com a alienação definitiva dos referidos imóveis e levantamento de numerários em favor da **MASSA FALIDA**, sendo as demais tratativas necessárias discutidas em incidentes próprios;

b) opinar favoravelmente ao pedido realizado pela terceira interessada **UNIÃO ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, para que se assim entender Vossa Excelência, seja expedido ofício ao Cartório do 5º Ofício de Cuiabá para baixa da averbação nº 52 da matrícula de nº 40.338 e ao Cartório do 2º Ofício de Cuiabá para baixa da averbação nº 59 da matrícula nº 68.180, por não serem os ativos afetos ao regime falimentar conforme acórdão do E. TJMT; e

c) opinar desfavoravelmente ao pedido realizado pela agente especializada **RLG ADM JUDICIAL** de nova avaliação dos imóveis localizados no Estado de São Paulo, coadunando com o **MINISTÉRIO PÚBLICO** e compromissado com a regularidade e celeridade deste feito falimentar, sugere-se que os preços estipulados por unidade sejam mantidos;

d) opinar favoravelmente a sugestão da **RLG** pela venda dos empreendimentos por meio de Leilão Judicial Eletrônico, nos termos do artigo 142, inciso I e IV da LRJF, na modalidade *Stalking Horse*, com a **ressalva de que deva constar no EDITAL DE LEILÃO as premissas indicadas no TÓPICO IV desta peça – PREMISSAS 01 A 04.**



Sendo estas as considerações necessárias até o presente momento, o **SÍNDICO** segue a total disposição deste Douto Juízo para qualquer esclarecimento ou diligência necessária.

Termos em que,

E.R.M.

Cuiabá - MT, 28 de março de 2023.

  
**RONIMÁRCIO NAVES**  
ADMINISTRADOR JUDICIAL  
ADVOGADO - OAB/MT nº 6.228  
FORMAÇÃO INSPER, FGV, TJ/MT  
ESMAGIS/MT, MPE/MT E IBAJUD  
MBA/USP ESALQ AGRONEGÓCIO

  
**DINOEL ANTONIO A. DA SILVA**  
ADVOGADO OAB/MT 32.190  
FORMAÇÃO RJ E FALÊNCIA INSPER E FGV