



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))

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

Outros participantes	
RLG ADM JUDICIAL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ARGOS MAGNO DE PAULA GREGORIO (ADVOGADO(A)) FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE (ADVOGADO(A)) ALEXANDRE BORGES LEITE (ADVOGADO(A))
UNIAO - ADMINISTRACAO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RICARDO NIGRO (ADVOGADO(A))
JOÃO BOSCO RODRIGUES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	INA RODRIGUES (ADVOGADO(A))
EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO(A))
TOKIO MARINE SEGURADORA S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JORGE LUIS BONFIM LEITE FILHO (ADVOGADO(A))
JOSE CARLOS DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))
MAURICIO LUIZ DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	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))
MARCOS GRANADO MARTINS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCO AURELIO BALLEEN (ADVOGADO(A)) MARCOS GRANADO MARTINS (ADVOGADO(A))
MARCO AURELIO BALLEEN (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCO AURELIO BALLEEN (ADVOGADO(A))
MARCELO DE MORA MARCON (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO DE MORA MARCON (ADVOGADO(A))
MANUEL ROS ORTIS JUNIOR (TERCEIRO INTERESSADO)	

	MANUEL ROS ORTIS JUNIOR (ADVOGADO(A))
JOSE ORTIZ GONSALEZ (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))
JOSE ADELAR DAL PISSOL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOSE ADELAR DAL PISSOL (ADVOGADO(A))
ALCIDES RODRIGUES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IGNEZ MARIA MENDES LINHARES (ADVOGADO(A))
HEMERSON CEZAR DESZCZYNSKI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HEMERSON CEZAR DESZCZYNSKI (ADVOGADO(A))
GUARACY CARLOS SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUARACY CARLOS SOUZA (ADVOGADO(A))
GISELA SIMONA VIANA DE SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GISELA SIMONA VIANA DE SOUZA (ADVOGADO(A))
DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO (ADVOGADO(A))
Ricardo Vidal (TERCEIRO INTERESSADO)	
	Ricardo Vidal (ADVOGADO(A))
CASSAO JURE FERREIRA SALES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CASSAO JURE FERREIRA SALES (ADVOGADO(A))
FRANCISCO DE ASSIS COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FRANCISCO DE ASSIS COSTA (ADVOGADO(A))
CARLINHOS BATISTA TELES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CARLINHOS BATISTA TELES (ADVOGADO(A))
AILTON BUENO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	AILTON BUENO DA SILVA (ADVOGADO(A))
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 FORCA 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
106190300	14/12/2022 12:15	Decisão interlocutóriaExpedição de Outros documentosExpedição de Outros documentosDisponibilizado no DJ Eletrônico em 15/12/2022Publicado Decisão em 16/12/2022.Disponibilizado no DJ Eletrônico em 15/12/2022	Decisão	Decisão

Visto.

I – Da Manifestação de Domingos Alves Dos Reis

Verifica-se da manifestação de Id. 94320197 que o interessado foi impedido de realizar a transferência de propriedade do imóvel de matrícula nº 11.426, às fls. 282 do livro 2-AL, Lote 4 da Quadra 01, do Cartório do 2º Ofício de Cuiabá/MT, vez que o bem se encontra em nome da Massa Falida e constam as margens da escritura averbação desautorizando qualquer registro e/ou transferência do bem.

Relata o requerente que o imóvel foi objeto de Ação de Usucapião ajuizada em desfavor de Trese Construtora e Incorporadora Ltda., distribuída sob o nº 0053641-69.2015.811.0041 à 6ª Vara Cível da Capital e que referida ação foi julgada procedente em favor de Domingos Alves Dos Reis e Dinalva Helena De Lara, tendo por consequência sido determinada a expedição de ofício ao cartório competente autorizando a transferência de registro do imóvel.

Pois bem. Considerando que o pedido formulado pelo requerente fundamenta-se em Ação de Usucapião já julgada procedente em seu favor em juízo diverso do falimentar, vez que ajuizada em desfavor de Trese Construtora e Incorporadora Ltda., real proprietário do imóvel *sub judice*, entendo ser desnecessária a intimação do administrador judicial e do Ministério Público para se manifestarem, pois os documentos de Id. 94320224 e Id. 94320229 demonstram que não há dúvidas de que os argumentos do ora requerente prosperam.

Ademais, vê-se dos documentos juntados pelo interessado que o imóvel não consta na relação de bens do processo falimentar, tendo a Massa Falida já reconhecido que não é proprietária do imóvel desde o ano de 1979 (Id. 83790914).

Sendo assim, entendo por bem Acolher o pedido formulado pelo ora requerente.



II – Do Pedido de Majoração dos Honorários do Síndico e do Contador e do Pedido de Adiantamento e Levantamento de Valores (ID. 44420175 - fls. 5.939/5.950 e ID. 44420176 - fls. 6.013/6.018)

Na decisão proferida em 19/8/2022 (Id. 92955905), determinei a intimação do Síndico para esclarecer se pretende manter o pedido de adiantamento de honorários formulado em 2017/2018, oportunidade em que deverá indicar a possibilidade econômica atual da Massa em arcar com os valores, ouvindo-se, em seguida, o Ministério Público, bem como se pretende manter o pedido de reajuste dos honorários do Contador e do Síndico.

O Síndico manifestou no ID. 94523815, aduzindo que: **a)** *“provisoriamente, a Massa não detém condições de suportar o pagamento dos honorários retroativos do Síndico, requerendo a reserva do valor de R\$ 1.378.000,00 (um milhão, trezentos e setenta e oito mil reais), para levantamento da quantia devida a título da remuneração mensal, quando a FALIDA possuir em caixa provimentos para tal fim”*; **b)** quanto à despesa global no valor de R\$ 67.169,73 (sessenta e sete mil, cento e sessenta e nove reais e setenta e três centavos), conforme discriminado em tabela anexa. (doc. 06) *“o SÍNDICO requer a autorização para levantamento do valor acima, a título de ressarcimento de despesas, quando a FALIDA possuir em caixa provimentos para tal fim, nos termos dos artigos 124, § 1º, incisos I, II e III do Decreto Lei nº. 7.661/19451”*; **c)** para encontrar um meio termo de majoração do valor de seus honorários, *“o SÍNDICO propõe que sua remuneração mensal seja fixada no patamar de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) - valor justo e equilibrado não refletindo patamares excessivos para MASSA - a valer a partir da remuneração referência do mês de setembro/2022 e, devendo ser adimplida apenas e tão somente quando a MASSA possuir disponibilidade em caixa”*; **d)** quanto aos honorários do Contador, *“ainda restam 12 (doze) anos (2005 a 2015 e 2021 e 2022) em aberto para pagamento, que serão realizados pelo SÍNDICO quando a FALIDA possuir em caixa provimentos para tal fim”*; e, **e)** para encontrar um meio termo de majoração do valor dos honorários do Contador, *“o SÍNDICO propõe que a remuneração mensal seja fixada no patamar de R\$ 3.000,00 (três mil reais) - valor justo e equilibrado não refletindo patamares excessivos para MASSA - a valer a partir da remuneração referência do mês de setembro/2022 e, devendo ser adimplida apenas e tão somente quando a MASSA possuir disponibilidade em caixa”*.

Por sua vez, no parecer ID. 95269006 o Ministério Público registrou que: **a)** não se opõe a reserva do valor de R\$ 1.378.000,00 (um milhão, trezentos e setenta e oito mil reais) a título de honorários retroativos do Síndico do período de 12/2004 até 8/2022, quando houver recursos disponíveis para tanto; **b)** sobre o ressarcimento das despesas arcadas, *“entendo que esta matéria deve ser tratada no Incidente de Prestação de Contas, autuado sob o nº 0017057-61.2019.8.11.0041, oportunidade em que serão julgadas as contas prestadas e poderá se aferir a materialidade dos valores arcados pelo Auxiliar do Juízo na administração da massa falida”*; **c)** sobre a revisão dos honorários fixados em favor do Síndico e do Contador, *“aparentemente não se vislumbra óbices, haja vista que os valores arbitrados em 2002 e 2004, podem estar defasados”*,



devendo ser observada a equidade com os honorários arbitrados em outras falências, bem como que o valor a ser despendido não ultrapasse os 5% previstos no art. 24, da Lei n. 11.101/2005; e, **d**) e não foi estimado pelo Síndico o valor exato devido ao Contador, referente aos honorários inadimplentes, o que se faz necessário para fins de reserva para posterior pagamento, devendo o exato valor ser apresentado em Juízo.

No Id. 102450232 o Síndico informou, ainda, que “*os pagamentos devidos ao CONTADOR serão realizados pelo SÍNDICO quando a FALIDA possuir em caixa provimentos para tal fim, de forma que não se faz necessária qualquer reserva*”, pois restam 12 (doze) anos (2005 a 2015 e 2021 e 2022) em aberto.

Ao passo que o Ministério Público, em parecer de Id. 105496259, reiterou o parecer anterior no tocante a reserva dos valores dos honorários do Síndico e a revisão dos honorários mensais do Síndico e Contador.

Pois bem.

No que se refere aos honorários retroativos do Síndico, do período de 12/2004 até 8/2022, no valor apurado de R\$ 1.378.000,00 (um milhão, trezentos e setenta e oito mil reais), verifico que atualmente não há quantia disponível para pagamento, porquanto está em curso a venda dos ativos da Massa Falida.

Logo, na esteira do que manifestou o Ministério Público, o valor apurado deve ser reservado para quando a Falida possuir em caixa provimentos para possível quitação total, ou mesmo parcial.

Já, no que se refere à despesa global de R\$ 67.169,73 (sessenta e sete mil, cento e sessenta e nove reais e setenta e três centavos), discriminada pelo Síndico na Tabela de Id. 94526366, verifico que no Incidente de Prestação de Contas n.º 0017057-61.2019.8.11.0041, estão sendo analisadas as contas apresentadas pelo Síndico, na qual se inclui a referida despesa global, para posterior autorização para pagamento por este Juízo.

Ainda, no que concerne aos honorários retroativos do Contador, o Síndico registrou que restam 12 (doze) anos (2005 a 2015 e 2021 e 2022) em aberto, ao passo que estão sendo realizados os pagamentos quando a Massa Falida possuir em caixa provimentos para tal fim, sendo desnecessária qualquer reserva.



Na sequência, acerca do reajuste dos honorários do Contador, verifico que o valor proposto para a remuneração mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) se mostra razoável e proporcional, uma vez que a quantia anteriormente fixada remonta aos anos de 2004, sem que tenha sofrido qualquer reajuste ou correção.

Sendo assim, a majoração dos honorários do Contador, para o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a partir do mês de dezembro/2022, é medida que se impõe.

Por fim, a respeito do reajuste dos honorários do Síndico, observo que a quantia de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), arbitrada em favor do Síndico no ano de 2004, encontra-se defasada, porquanto há mais de 15 (quinze) anos não sofre acréscimo ou mesmo correção.

Ademais, tomando por base a equidade com os honorários arbitrados em outras falências, aliado ao fato de que o valor a ser despendido não ultrapassa os 5% previstos no art. 24, da Lei n. 11.101/2005, o reajuste para a quantia proposta de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de remuneração mensal mostra-se proporcional e razoável.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. HONORÁRIOS DEVIDOS AO SÍNDICO DA MASSA. APLICAÇÃO DO DECRETO-LEI Nº 7.661/45. PEDIDO DE FALÊNCIA AJUIZADO ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA NOVA DE Nº 11.101/05. PERCENTUAL FIXADO QUE NÃO CORRESPONDE AO TRABALHO DESPENDIDO PELO AGRAVANTE. MAJORAÇÃO. POSSÍBLIDADE. 4% DO ATIVO ARRECADADO PELA MASSA. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravado de Instrumento, Nº 70072656903, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elisa Carpim Corrêa, Julgado em: 24-08-2017)

Logo, a majoração dos honorários do Síndico, para o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, a partir do mês de dezembro/2022, é medida que se impõe.

III – Do Plano Detalhado de Realização de Ativos da massa falida (Id. 101939147)



O Plano Detalhado de Realização de Ativos foi apresentado no dia 20/10/2022 pelo Síndico (Id. 101939147), oportunidade em que detalhou sobre os ativos arrecadados no processo falimentar, informando ainda que os empreendimentos comportam 03 (três) categorias: 1. Conjuntos Habitacionais (Apartamentos); 2. Imóveis Desocupados; e 3. Imóveis Ocupados, propondo, para tanto, o seguinte cenário:

a) “*CONJUNTOS HABITACIONAIS (APARTAMENTOS): (i) propõe que a alienação dos empreendimentos LAVRAS DO SUTIL I E II e VILLA MINAS DO CUIABÁ sejam realizadas através da alienação em bloco de cada estabelecimento, conforme inteligência do artigo 141, III, da Lei 11.101/2005, na modalidade de leilão eletrônico presencial ou híbrido, desincumbindo a Massa da alienação individual dos bens e dos consequentes percalços protelatórios;*

b) *IMÓVEIS DESOCUPADOS: (ii) informa que a alienação dos imóveis Traíras, Chácara da Glória e Espinhalzinho serão alienados via leilão eletrônico por meio da assistente leiloeira LUZINETE MUSSA DE MORAES PEREIRA, conforme já autorizado por este r. Juízo, com previsão para a 1ª Praça de Leilão em 20/10/2022, 2ª Praça em 07/11/2022 e 3ª Praça em 23/11/2022;*

c) *IMÓVEIS OCUPADOS: (iii) como forma célere e eficaz de alienar os imóveis sem denso desgaste com os moradores e eventual movimentação do Judiciário, o SÍNDICO informa que está em tratativas com o INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO – INTERMAT para realizar a regularização fundiária gratuita dos atuais moradores, sendo que o INTERMAT por meio de recursos públicos fará a aquisição dos imóveis da MASSA FALIDA.”*

O Ministério Público emitiu parecer no Id. 105496259, concordando com a realização integral dos empreendimentos Lavras do Sutil I e II e Villa Minas Do Cuiabá, na forma como pleiteada pelo Síndico - modalidade de leilão eletrônico, em forma de blocos – atendendo-se, assim, o disposto nos artigos 140, III e 142, I da Lei 11.101/2005. No que se refere aos imóveis desocupados Traíras, Chácara da Glória e Espinhalzinho entendeu pela intimação do Síndico para que informe se houve o cumprimento do cronograma apresentado e sobre qual o resultado do leilão realizado envolvendo os referidos imóveis da massa falida, pugnando por nova vista. Já, acerca dos imóveis ocupados, necessário aguardar os referidos encaminhamentos para se concluir sobre a possibilidade, ou não, de proceder com a realização destes ativos da forma mencionada.

Pois bem.

No que tange aos Conjuntos Habitacionais (Apartamentos) – empreendimentos Lavras Do Sutil I e II e Villa Minas Do Cuiabá, mostra-se pertinente determinar a realização integral através da alienação na modalidade de leilão eletrônico, em forma de blocos, nos termos do disposto nos artigos 140, III e 142, I da Lei 11.101/2005.



Como se sabe o processo de falência visa à arrecadação e realização dos ativos, para liquidação do passivo da massa falida.

A Lei n.º 11.101/2005, traz como uma das funções do administrador judicial na falência, a prática dos atos necessários à arrecadação e avaliação dos bens, para posterior realização do ativo e pagamento dos credores. É o que dispõe o artigo 22, III, alíneas de “f” a “j”, senão vejamos:

Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

III – na falência:

(...)

f) arrecadar os bens e documentos do devedor e elaborar o auto de arrecadação, nos termos dos arts. 108 e 110 desta Lei;

g) avaliar os bens arrecadados;

h) contratar avaliadores, de preferência oficiais, mediante autorização judicial, para a avaliação dos bens caso entenda não ter condições técnicas para a tarefa;

i) praticar os atos necessários à realização do ativo e ao pagamento dos credores;

j) proceder à venda de todos os bens da massa falida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da juntada do auto de arrecadação, sob pena de destituição, salvo por impossibilidade fundamentada, reconhecida por decisão judicial; (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020)

Assim, tendo em vista que a indicação da Senhora Luzinete Mussa De Moraes Pereira não trará custos para a Massa, porquanto o pagamento da comissão do Leiloeiro fica a cargo do arrematante, no patamar de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, e, considerando a nova redação conferida ao art. 142, da LRF, pela Lei 14.112/2020, que prevê como uma das modalidades de alienação, o leilão eletrônico, deve ser acolhida a pretensão do Síndico neste particular, sobretudo ante a circunstância de que tal modalidade possui, em regra, maior alcance com relação ao público interessado podendo, conseqüentemente, reverter em melhores resultados.

Impende destacar que, deve ser observado o que dispõe o artigo 141, II, e seu § 1º e seus incisos, devendo constar também no edital do leilão que as despesas com a transferência do imóvel, impostos e demais encargos que sobre este incidem, correrão por conta do arrematante.



No que se refere aos IMÓVEIS DESOCUPADOS - imóveis Traíras, Chácara da Glória e Espinhalzinho - consigno que na decisão de Id. 92955905 autorizei a contratação da leiloeira Luzinete Mussa De Moraes Pereira para proceder à alienação dos referidos bens, cujo cronograma foi apresentado pelo Síndico.

Assim, o Síndico deverá ser intimado para informar sobre o cumprimento do cronograma e o resultado Leilão, renovando-se, em seguida, vista ao Ministério Público.

Por fim, no que se refere aos IMÓVEIS OCUPADOS, foram instaurados 2 (dois) Incidentes de Arrecadação sob o n. 0012495-09.2019.8.11.0041 e o n. 0012947-76.2019.8.11.0041, e o Ministério Público informa “a instauração de procedimento extrajudicial no âmbito do MPMT, que resultou em reunião realizada com o Presidente do INTERMAT, Dr. Francisco Serafim de Barros, bem como com o i. Síndico (...) ficando estabelecido que o presidente do INTERMAT levaria essa situação ao conhecimento do Governador do Estado e que, nas próximas semanas, seriam feitos os encaminhamentos necessários para a realização de possível acordo, caso fosse conveniente e oportuno às partes” (Id. 105496259).

Sendo assim, este Juízo toma ciência dos procedimentos realizados e aguarda a sua conclusão.

IV – Do Relatório Pormenorizado juntado na Carta Precatória nº 4661- 63.2001.8.11.0015 (Id. 94746053)

O Síndico informa que juntou na Carta Precatória, feito nº 4661-63.2001.8.11.0015 - 4ª Vara Cível de Sinop, o Relatório Pormenorizado – 01/2022 – ID. 94746060, concernente à venda definitiva de 112 (cento e doze) lotes da Massa Falida da Trese localizados no Jardim Jequitibá em Sinop/MT.

Sendo assim, mostra-se pertinente dar ciência ao Ministério Público acerca do referido Relatório.



V – Do Pedido de Baixa das Averbações formulado pela União Administração Empreendimentos E Participações Ltda. (Id. 96975828)

União Administração Empreendimentos e Participações Ltda. peticionou no Id. 96975828 alegando que pelo Contrato de Sub-Rogação Convencional Parcial de Direitos adquiriu direitos creditórios do Banco do Brasil S.A referente a um crédito que este possuía em relação às empresas do conglomerado da Massa Falida do Grupo Trese e que por determinação judicial restaram excluídos do regime legal falimentar, conforme Acórdão 20727/2002 em julgamento datado de 26/11/2002. Para tanto, requer a expedição de ofício ao Cartório do 5º e 2º Ofícios de Cuiabá – MT determinando a baixa das averbações na Matrícula 40.338, do Cartório do 5º. Ofício de Cuiabá, e na Matrícula 68.180, do Cartório do 2º. Ofício de Cuiabá.

Pois bem, para fins de análise do pedido em questão reputo necessária a manifestação do Síndico a fim de que o mesmo possa trazer aos autos maiores elementos, principalmente por se tratar de pedido de baixa de averbações, ouvindo-se em seguida o Ministério Público.

VI – Da Manifestação da Agente Especializada - Rlg Adm Judicial Ltda. (Id. 102185244).

A Agente Especializada, Rlg Adm Judicial Ltda., manifestou nos autos, informando sobre as diligências realizadas para a constatação *in loco* dos ativos situados em Campinas e Sorocaba, a seguir: **a)** Condomínio Parque dos Eucaliptos, Sorocaba/SP: 496 unidades habitacionais, registrados sob a matrícula 43.043 do 2º CRI de Sorocaba/SP e; **b)** Empreendimento Jardim das Bandeiras I, Campinas/SP: 640 unidades habitacionais, registrados sob a matrícula 35.177 do 3º CRI de Campinas/SP, composto dos Condomínios Borba Gato e Fernão Dias.

Aduz que “vem realizando visitas regulares aos empreendimentos, bem como contatando os representantes dos condôminos”, pois “são 1.136 unidades habitacionais, os quais se encontram ocupados, razão pela qual necessária a devida individualização de cada unidade, para fins de cadastramento dos ocupantes”.

Por isso, requer que seja proferida decisão com força de ofício determinando à SAAE – Sorocaba e CPFL Piratininga – Sorocaba para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores do Parque dos Eucaliptos; à Sanasa –



Campinas e CPFL Energia – Campinas para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores do Condomínio Residencial Borba Gato e Condomínio Fernão Dias; à Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP e Prefeitura Municipal de Campinas/SP para que especifique a forma de cobrança do IPTU das unidades habitacionais; ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP e ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, para que apresentem transcrição integral dos imóveis, independentemente de recolhimento de despesas, custas e ou emolumentos (itens b, c, d – Id. 102185244).

Nesse contexto, não vejo óbice no deferimento dos pedidos, uma vez que a individualização de cada unidade, para fins de cadastramento dos ocupantes do Condomínio Parque dos Eucaliptos e do Empreendimento Jardim das Bandeiras I, mostra-se necessária para o avanço dos trabalhos da Agente Especializada e das peculiaridades dos referidos imóveis.

Aduz a Agente Especializada, ainda, que os imóveis tiveram suas avaliações realizadas pela empresa EMGEA - Empresa Gestora de Ativo em setembro de 2014, há mais de 8 (oito) anos, e o valor de avaliação se encontra desatualizado, não espelhando o atual de mercado dos imóveis, face ao decurso do prazo e o atual estágio das construções. Assim, requer seja autorizada a reavaliação dos imóveis situados em Sorocaba/SP e Campinas/SP, mediante a apresentação dos orçamentos das empresas avaliadoras em prazo não superior a 30 (trinta) dias (item f – Id. 102185244).

O Ministério Público, em parecer de Id. 105496259, manifestou contrariamente às novas avaliações, pois a contratação de nova empresa poderá onerar a massa falida ainda mais, fazendo com que o procedimento de realização desses ativos se postergue, bem como que tal reavaliação pode ser inócua e não produzir resultados efetivos na presente falência. Sugeri, para tanto, fazer apenas a correção monetária ou a correção pelos índices utilizados no mercado imobiliário, tomando-se por base o valor já avaliado desses imóveis.

Pois bem, antes de decidir acerca do pedido de nova avaliação dos imóveis situados em Sorocaba/SP e Campinas/SP, requerido pela Agente Especializada, tenho como necessário que o Síndico se manifeste, vindo-me em seguida concluso para decisão.

Registra a Agente Especializada que “*o deslinde do trabalho dessa agente deverá ser precedido do prévio planejamento, seja de composição ou ainda de eventuais atos de reintegração dos ativos da Massa Falida, atingirá, por certo, aproximadamente 5.000 pessoas, ou seja, famílias, crianças e idosos residentes no local*”, ao passo que eventual desapropriação indireta dos empreendimentos seria uma hipótese de resolução para a alienação dos ativos sem que haja maiores percalços e atrasos ao processo falimentar.



Requer, assim, seja proferida decisão com força de ofício convocando os Prefeitos Municipais de Sorocaba/SP e Campinas/SP e ou seus secretariados, para que recebam os representantes da Agente Especializada com o intuito de tratarem da regularização desse problema social (item g – Id. 102185244).

O Ministério Público manifestou favoravelmente, ressaltando que “*seria prudente ao Síndico acompanhar as referidas tratativas e reportar ao Juízo todo e qualquer avanço logrado, por medida de segurança jurídica e pelo resguardo de suas próprias responsabilidades*” (Id. 105496259).

Considerando a vistoria *in loco* realizada pela Agente Especializada, em que constatou que os condomínios estão ocupados, somando-se 1.136 (hum mil, cento e trinta e seis) unidades habitacionais, aliado ao fato de que eventual reintegração dos ativos da Massa Falida poderá atingir, segundo levantado, aproximadamente 5.000 pessoas, ou seja, famílias, crianças e idosos residentes no local, tenho como pertinente a participação dos Executivos Municipais, devendo todas as providências serem acompanhadas pelo Síndico.

Por fim, requer a Agente Especializada instauração de Incidente específico, apenso ao procedimento falimentar, para que todas as manifestações, requerimentos e demais expedientes relacionadas à realização dos ativos localizados nas Comarcas de Sorocaba/SP e Campinas/SP, sejam direcionados ao referido incidente, evitando-se, assim, tumulto processual no processo principal (item h – Id. 102185244).

O Ministério Público manifestou favorável ao pedido (Id. 105496259).

Considerando que a instauração de incidente específico para tratar da venda destes empreendimentos viabilizará os atos a serem praticados e evitará eventual tumulto nos autos principais desta falência, deve ser acolhido o pedido.

VII – Dos Embargos de Terceiro proposto por Odinei Fontana (Id. 104149387)



Aportou no Id. 104149387, Embargos De Terceiro com pedido de liminar, interposto por Odinei Fontana em face da Massa Falida da empresa Trese Construtora E Incorporadora Ltda.

Uma vez que o art. 676, do CPC, dispõe que “*os embargos serão distribuídos por dependência ao juízo que ordenou a constrição e autuados em apartado*”, tenho como pertinente seja o subscritor do pedido para que proceda a devida distribuição em apenso.

Da Parte Dispositiva

Ante o exposto:

1) Defiro o pedido de **Domingos Alves Dos Reis** e **Autorizo** a transferência de propriedade do imóvel de matrícula nº 11.426, às fls. 282 do livro 2-AL, Lote 4 da Quadra 01, do Cartório do 2º Ofício de Cuiabá/MT. Para tanto, determino ao Sr. Gestor Judiciário que expeça ofício ao Cartório do 2º Ofício de Cuiabá/MT, **para que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula nº 11.426, com a advertência de que as despesas para a regularização da transferência de propriedade do bem serão suportadas pelo requerente.** O ofício deve ser acompanhado de cópia da presente decisão.

2) Indefiro o pedido de adiantamento dos honorários retroativos do Síndico (ID. 44420175 - fls. 5.939/5.950 e ID. 44420176 - fls. 6.013/6.018), e Determino que o valor apurado seja reservado para quando a Falida possuir em caixa provimentos para possível pagamento.

3) Postergo a análise do pedido de ressarcimento da despesa global no valor de R\$ 67.169,73 (sessenta e sete mil, cento e sessenta e nove reais e setenta e três centavos) formulado pelo Síndico, o que deverá ocorrer no Incidente de Prestação de Contas n.º 0017057-61.2019.8.11.0041.

4) Defiro o pedido de majoração dos honorários do Contador para o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais e dos honorários do Síndico para o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, ambos a partir do mês de dezembro/2022 (Id. 94523815), devendo os pagamentos de tais verbas, contudo, aguardar disponibilidade de recursos da Massa



Falida.

5) Defiro o pedido formulado pelo Síndico (ID. 101939147) e **Autorizo a Alienação** dos empreendimentos Lavras Do Sutil I e II e Villa Minas Do Cuiabá através da alienação em bloco de cada estabelecimento (LRF, art. 141, III), **na modalidade de leilão eletrônico**, maior lance (LRF – art. 142, I), a ser realizado pela leiloeira Luzinete Mussa De Moraes Pereira, cuja contratação pelo Síndico, fica desde já, autorizada.

5.1) Consigno que no edital do leilão deverá constar além das determinações de praxe, as ressalvas contidas na presente decisão.

5.2) Conforme estabelece o art. 142, § 7º, da LRF, incluído pela Lei 14.112/2020[1], **Intimem-Se As Fazendas Públicas**, por meio eletrônico e respeitadas as prerrogativas funcionais para que, querendo, manifestem sobre as alienações ora autorizadas, no **prazo de 05 (cinco) dias corridos**, sob pena de nulidade.

5.3) Consigno que o leilão só poderá ser agendado para após o decurso do prazo fixado para eventuais manifestações das **FAZENDAS PÚBLICAS** e, desde que não haja por parte das mesmas objeções à alienação.

5.4) Consigno ainda que os credores, o devedor ou o Ministério Público, poderão, em **48 (quarenta e oito) horas da arrematação dos bens**, apresentar impugnação, nos termos do *caput*, do artigo 143, da LRF, devendo tal advertência constar do edital do leilão.

6) Intime-se o Síndico para que, **no prazo de 10 (dez) dias corridos**, manifeste sobre o cumprimento do cronograma e o resultado Leilão dos imóveis Traíras, Chácara da Glória e Espinhalzinho realizado pela leiloeira Luzinete Mussa De Moraes Pereira.]

7) Aguardem-se os procedimentos administrativos no tocante aos imóveis ocupados junto ao Intermat e o Governo do Estado de Mato Grosso.

8) Dê-se vista ao Ministério Público sobre o Relatório Pormenorizado – 01/2022 – ID. 94746060 encartado pelo Síndico na Carta Precatória, feito nº



9) Intime-se o Síndico para manifestação, **em 05 (cinco) dias corridos**, sobre o pedido formulado por União Administração Empreendimentos e Participações Ltda. (Id. 96975828), instruindo sua manifestação com todos os documentos necessários para análise do pedido de baixa das averbações.

9.1) Com a manifestação do Síndico, **Encaminhem-Se** os autos ao Ministério Público para parecer sobre o pedido de Id. 96975828.

10) Dê-se ciência ao devedor e aos credores/interessados sobre os atos de constatação efetuados pela Agente Especializada nos empreendimentos Parque dos Eucaliptos, situado em Sorocaba/SP, e Condomínios Borba Gato e Fernão Dias, situados em Campinas/SP.

11) Defiro os pedidos **formulados** pela Agente Especializada Rlg Adm Judicial Ltda. (Id. 102185244) e determino sejam expedidos os Ofícios, na forma requerida nos itens “b”, “c”, “d” e “g”, ” consignando que as informações e/ou certidões requeridas aos **CRI's** de Sorocaba/SP e Campinas/SP sejam emitidas sem qualquer cobrança de custas e/ou emolumentos.

11.1) Consigno que o Síndico deverá acompanhar as tratativas com os Prefeitos Municipais de Sorocaba/SP e Campinas/SP.

12) Intime-se o Síndico para que, **em 05 (cinco) dias corridos**, manifeste sobre o pedido de nova avaliação dos imóveis situados em Sorocaba/SP e Campinas/SP, requerido pela Agente Especializada no item f, Id. 102185244.

13) Defiro o pedido formulado pela Agente Especializada Rlg Adm Judicial Ltda. (item “h” - Id. 102185244) e Determino a instauração de novo Incidente, apenso a esta Falência, devendo o Sr. Gestor Judiciário trasladar cópia da presente decisão, da decisão de Id. 92955905, da manifestação e documentos juntados pela Agente Especializada (Id. 102185244) e do parecer do MP (Id. 105496259).

14) Determino ao Sr. Gestor Judiciário que proceda à habilitação



dos representantes legais da Agente Especializada, para que recebam as intimações advindas deste feito (Alexandre Borges Leite – OAB/SP 213.111; Frederico Antonio Oliveira de Rezende – OAB/SP 195.329; Argos Magno de Paula Gregório – OAB/SP 186.399).

15) Determino, por fim, a intimação dos subscritos dos Embargos de Terceiro, juntados nestes autos (Id. 104149387), para que procedam a devida distribuição (art. 676, CPC).

Ciência ao MP.

Expeça-se o necessário.

Intimem-se. Cumpra-se.

[1] LRF – Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades: (...) § 7º Em qualquer modalidade de alienação, o Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados por meio eletrônico, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais, sob pena de nulidade.

