

072

6637



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS



EXCELENTÍSSIMA SENHORA **DOUTORA ANGLIZEY SOLIVAN OLIVEIRA**,
JUÍZA DA 1ª VARA CÍVEL ESPECIALIZADA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DA COMARCA DE CUIABÁ, ESTADO DE MATO GROSSO.

BR - 21/04/2019 18:01:24 - 378750/2019

Ação de Falência, feito nº 219/2000 (27450-07.2003.811.0041)

Código: 131740

MASSA FALIDA DA TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E OUTRAS, neste ato representada por seu Síndico **RONIMÁRCIO NAVES**, vem à presença de Vossa Excelência para, nos autos da **AÇÃO DE FALÊNCIA**, feito nº **27450-07.2003.811.0041**, expor, ponderar e ao final requerer o que segue.

Em manifestação retro, o Síndico apresentou a este r. juízo planilha descritiva de todos os bens pertencentes a **MASSA FALIDA DA TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

Pela simples análise da referida planilha, verificou-se a necessidade de avaliação dos bens imóveis como **Traíras, Loteamento Jardim Sangri-lá, Lote Chácara Glória** e os apartamentos **01, 02 e 16 do Ed. Saint Paul Residences.**



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

Verificou-se também que outros bens imóveis já foram avaliados, contudo, o lapso temporal transcorrido enseja nova avaliação, a exemplo dos imóveis **Espinhazinho, Limoeiro, Lote Av. Júlio Campos** e os lotes remanescentes do **Loteamento Residencial Asa Branca**.

Há ainda, os empreendimentos **Condomínio Lavras do Sutil I e II e Villa das Minas do Cuiabá**, localizados em Cuiabá-MT, **Condomínio Jardim das Bandeiras** localizado em Campinas-SP e o **Condomínio Parque dos Eucaliptos** localizado em Sorocaba-SP que, nos autos da Prestação de Contas, já tiveram a homologação do valor e forma de alienação, inclusive com propostas de compra já firmadas.

Por fim, resta o **Loteamento Residencial Jequitibás**, que é objeto da **Carta Precatória**, feito nº **4661-63.2001.811.0015**, código **20961 em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Sinop-MT**, que atualmente se encontra em processo de apuração dos valores fruto da alienação dos seus lotes, valores estes que já foram solicitados pelo Síndico ao juízo deprecado para que sejam transferidos para os presentes autos falimentares.

O que se pretende demonstrar, é que a existência de tantos bens imóveis a serem avaliados e/ou vendidos, podem tumultuar ainda mais o presente feito, retardando sua marcha processual, o que deve ser evitado ao máximo.

Em verdade, pela simples análise do presente feito, verifica-se que tais entraves processuais já ocorrem, comprovando-se assim a necessidade de serem adotadas medidas capazes de viabilizar, de forma organizada, a realização dos referidos procedimentos no tocante à alienação dos bens da Massa Falida.



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

Visando, portanto, dar efetividade aos atos de apuração e alienação dos ativos da massa falida, compostos inteiramente por bens imóveis sem, contudo, prejudicar o bom andamento do presente feito falimentar, **o Síndico propõe a este juízo a alienação dos referidos bens através da instauração de incidente processual próprio**, conforme razões abaixo delineadas.

I – INSTAURAÇÃO DE INCIDENTES PROCESSUAIS PARA AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO EM BLOCO

Conforme já mencionado, o Síndico apresentou recentemente a este r. juízo planilha descritiva de todos os bens pertencentes à MASSA FALIDA DA TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Pela simples análise da referida planilha, verifica-se que muitos desses empreendimentos possuem características semelhantes, seja pelo simples fato de estarem situados no mesmo endereço, como é o caso dos **apartamentos 01, 12 e 16 do Ed. Saint Paul Residences**, ou no mesmo município, como é o caso dos imóveis **Traíras, Lote Av. Júlio Campos, Lote Chácara Glória**, e os lotes remanescentes do **Loteamento Residencial Asa Branca**, localizados em Várzea Grande-MT.

Por essa razão, embora a proposta apresentada consista na instauração de incidentes processuais próprios, é perfeitamente cabível que, em casos como os exemplos acima narrados, sejam os referidos empreendimentos englobados em um único incidente, evitando assim a instauração excessiva de incidentes processuais e preservando ao máximo os princípios de economia e celeridade processual, propondo-se então que os incidentes sejam assim instaurados:




RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

I.A - 1º INCIDENTE PROCESSUAL - AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO EM BLOCO DOS BENS IMÓVEIS LOCALIZADOS EM CUIABÁ-MT

Os objetos deste incidente processual serão os seguintes bens imóveis:

- a) **Espinalzinho**, área de terras com 85 hectares, perfazendo um total de 7.704,00m², próximo a fábrica da Cerveja Antártica e Jardim Colorado, Cuiabá-MT, registrado no 7º CRI de Cuiabá-MT sob as matrículas nº 3.584, 3.585, 3.586, 16.605, 16.606, 16.607, 16.608, 16.609 e 16.245 – **Item 01 do Auto de Arrecadação**;
- b) **Limoeiro**, área de terras urbanas, rua 406, Limoeiro, fundo do bairro Tijucal, registrado no 5º CRI de Cuiabá-MT sob as matrículas nº 53.868 e 53.869 – **Item 05 do Auto de Arrecadação**;
- c) **Loteamento Jardim Shangri-lá**, registrado no 5º CRI de Cuiabá sob a matrícula nº 42.334 – **Item 17 do Auto de Arrecadação**;

O referido incidente processual, além de dirimir eventuais discussões, terá como finalidade **a avaliação e alienação dos referidos bens imóveis**.

Para tanto, roga o Síndico, seja referida alienação realizada, preferencialmente, por iniciativa particular, nos termos do artigo 879, inciso I do CPC ou, caso não seja este o entendimento deste r. 



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

juízo, seja realizada na forma dos incisos seguintes do referido dispositivo.

I.B - 2º INCIDENTE PROCESSUAL – AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO EM BLOCO DOS APARTAMENTOS LOCALIZADOS NO ED. SAINT PAUL RESIDENCES

Os objetos deste incidente processual serão os seguintes bens imóveis:

- a) **Apto. 01 do Ed. Saint Paul Residences**, localizado na Av. Rubens de Mendonça, 1863, Cuiabá-MT, registrado no 2º CRI de Cuiabá-MT sob a matrícula nº 66.740 – **Item 24 do Auto de Arrecadação;**
- b) **Apto. 12 do Ed. Saint Paul Residences**, localizado na Av. Rubens de Mendonça, 1863, Cuiabá-MT, registrado no 2º CRI de Cuiabá-MT sob a matrícula nº 66.741 – **Item 25 do Auto de Arrecadação;**
- c) **Apto. 16 do Ed. Saint Paul Residences**, localizado na Av. Rubens de Mendonça, 1863, Cuiabá-MT, registrado no 2º CRI de Cuiabá-MT sob a matrícula nº 66.741 – **Item 26 do Auto de Arrecadação.**

O referido incidente processual, além de dirimir eventuais discussões, terá como finalidade a **avaliação e alienação dos referidos bens imóveis.**

Para tanto, roga o Síndico, sejam todas as alienações realizadas, preferencialmente, por iniciativa particular, nos termos do

5/15



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

artigo 879, inciso I do CPC ou, caso não seja este o entendimento deste r. juízo, sejam realizadas na forma dos incisos seguintes do referido dispositivo.

I.C - 3º INCIDENTE PROCESSUAL – AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO EM BLOCO DOS EMPREENDIMENTOS LOCALIZADOS EM VÁRZEA GRANDE-MT

Os objetos deste incidente processual serão os seguintes bens imóveis:

a) **Traíras**, área de 220.000 m², localizado na comunidade Bom Sucesso, Várzea Grande-MT e registrado no CRI 1º de Várzea Grande sob a matrícula nº 31.030 – **Item 04 do Auto de Arrecadação;**

b) **Lote Chácara Glória**, localizado na estrada da Guarita, em frente ao Restaurante Chapa Quente, Várzea Grande MT e registrado no 1º CRI Várzea Grande-MT sob a matrícula nº 18.289 – **Item 20 do Auto de Arrecadação;** e

c) **Loteamento Residencial Asa Branca - Lotes 01 a 26 da Quadra 19, lotes 01 a 26 da Quadra 19, lotes 01 a 04 da Quadra 20, lotes 01 a 26 da Quadra 21, lotes 01 a 19 da Quadra 22, lotes 01 a 27 da Quadra 23, lotes 01 a 28 da Quadra 24**, localizados no Bairro Sta Isabel, Várzea Grande-MT, registrado no 1º CRI Várzea Grande sob as matrículas nº 31.202 a 31.227 - **Item 15 do Auto de Arrecadação.**



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

d) **Lote Av. Júlio Campos, Av. Júlio Campos, S/N, bairro Estrela D'Alva, próximo as Lojas MAPIM e Açúcar Itamarati, Cuiabá-MT, registrado no 5º CRI de Cuiabá-MT sob a matrícula nº 30.659 – Item 19 do Auto de Arrecadação;**

O referido incidente processual, além de dirimir eventuais discussões, terá como finalidade **a avaliação e alienação dos referidos bens imóveis.**

Para tanto, roga o Síndico, sejam todas as alienações realizadas, preferencialmente, por iniciativa particular, nos termos do artigo 879, inciso I do CPC ou, caso não seja este o entendimento deste r. juízo, sejam realizadas na forma dos incisos seguintes do referido dispositivo.

II – INSTAURAÇÃO DE INCIDENTES PROCESSUAIS PARA ALIENAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS AVALIADOS PELA CEF/EMGEA COM HOMOLOGAÇÃO DA PROPOSTA APRESENTADA PELA EMPRESA BURITI

Conforme alhures mencionado, os empreendimentos **Condomínio Lavras do Sutil I e II, Villa das Minas do Cuiabá, Condomínio Jardim das Bandeiras e Condomínio Parque dos Eucaliptos**, foram avaliados pela CEF/EMGEA e, tiveram proposta de alienação apresentada pela empresa BURITI em 2014 (Fls. 858), homologada em **04 de dezembro de 2014** (Fls. 915), nos autos da **Prestação de Contas, feito nº 27459-66.2003.811.0041, código 140561,** em trâmite perante este r. juízo.



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

Assim sendo, temos que o valor dos referidos empreendimentos já estão consolidados por força da r. decisão homologatória, havendo ainda a necessidade de ser promovida a sua alienação.

Neste caso, por se tratarem de empreendimentos formados por um grande de número de unidades habitacionais, entende-se que os mesmos devam ser individualizados em incidentes processuais próprios, para dirimir assim todas as eventuais discussões a seu respeito, nos termos alinhados a seguir.

II.A – 4º INCIDENTE PROCESSUAL – ALIENAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO LAVRAS DO SUTIL I E II

O objeto deste incidente processual será o **Condomínio Lavras do Sutil I e II**, localizado na Rua Madrid, 151, Rodoviária Parque, Cuiabá-MT, CEP 78048-076, Cuiabá-MT e registrado no 1º CRI de Cuiabá-MT sob as matrículas nº 75.184 a 75.343 – **Item 21 do Auto de Arrecadação**.

Este empreendimento é **composto por 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais**, sendo que o valor consolidado para cada unidade habitacional é **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, perfazendo um montante global de **R\$ 11.200.000,00 (onze milhões e duzentos mil reais)**.

O referido incidente processual, além de dirimir eventuais discussões, terá como finalidade a **alienação do referido empreendimento**.



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

Para tanto, roga o Síndico, sejam todas as alienações realizadas, preferencialmente, por iniciativa particular, nos termos do artigo 879, inciso I do CPC ou, caso não seja este o entendimento deste r. juízo, sejam realizadas na forma dos incisos seguintes do referido dispositivo.

II.B – 5º INCIDENTE PROCESSUAL – ALIENAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VILLA DAS MINAS DO CUIABÁ

O objeto deste incidente processual será o **Villa das Minas do Cuiabá**, localizado na R. Barão de Melgaço, 130, Centro Norte, Cuiabá - MT, 78005-510 e registrado no 2º CRI de Cuiabá-MT sob a matrícula nº 10.097 – **Item 22 do Auto de Arrecadação**.

Este empreendimento é **composto por 496 (quatrocentos e noventa e seis) unidades habitacionais**, sendo que o valor consolidado para cada unidade habitacional é **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, perfazendo um montante global de **R\$ 34.720.000,00 (trinta e quatro milhões e setecentos e vinte mil reais)**.

O referido incidente processual, além de dirimir eventuais discussões, terá como finalidade **a alienação do referido empreendimento**.

Para tanto, roga o Síndico, sejam todas as alienações realizadas, preferencialmente, por iniciativa particular, nos termos do artigo 879, inciso I do CPC ou, caso não seja este o entendimento deste r. juízo, sejam realizadas na forma dos incisos seguintes do referido dispositivo.



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

II.C - 6º INCIDENTE PROCESSUAL – ALIENAÇÃO DO EMPREENDIMENTO JARDIM DAS BANDEIRAS, CAMPINAS-SP

O objeto deste incidente processual será o **Condomínio Jardim das Bandeiras**, localizado no município de Campinas-SP.

Este empreendimento é composto por **640 (seiscentos e quarenta) unidades habitacionais**, sendo que o valor consolidado para cada unidade habitacional é **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, perfazendo um montante global de **R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais)**.

Importante reprimir que o referido empreendimento foi, recentemente, objeto de discussão em **AUDIÊNCIA DE GESTÃO DEMOCRÁTICA** realizada no dia 21/11/2018, com a presença em juízo do **SÍNDICO**, da Promotora Doutora **ESTHER LOUISE ASVOLINSQUE PEIXOTO**, do representante legal da Associação das Famílias de Moradores do Parque Bandeiras Campinas/SP, Senhor **José Júnior de Oliveira** e o seu patrono, Doutor **PALMERON MENDES FILHO** (Fls. 6363/6363-v).

Na referida data, a Associação das Famílias de Moradores do Parque das Bandeiras Campinas-SP propôs a compra das unidades habitacionais no valor de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** cada, parcelado em até **100 (cem) meses**, com a correção monetária anual do valor devido.

Em seguida, o Síndico apresentou contraproposta de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por unidade habitacional, com parcelamento máximo de até 100 (cem) meses e correção monetária pelo índice INPC acrescido de juros futuros de 0,5% (meio por cento**



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

ao mês) para, após a quitação, serem expedidos os competentes alvarás judiciais.


Fora ainda proposto pelo Síndico que o ônus em promover todos os atos necessários à regularização do empreendimento será da Associação, e que forma de alienação deverá ser realizada por meio carta precatória expedida para a Comarca de Campinas-SP.

Atualmente, aguarda-se a manifestação da Associação sobre a contraproposta apresentada pelo Síndico.

Por todo exposto, temos que o referido bem imóvel se encontra em fase de negociação entre os próprios moradores, por seu representante legal e patrono, e a massa falida, o que torna evidente a necessidade de instauração de incidente processual próprio a fim dirimir todas as eventuais discussões a seu respeito e, conseqüentemente, **promover-se a alienação deste empreendimento.**

Para tanto, roga o Síndico, sejam todas as alienações realizadas, preferencialmente, por iniciativa particular, nos termos do artigo 879, inciso I do CPC ou, caso não seja este o entendimento deste r. juízo, sejam realizadas na forma dos incisos seguintes do referido dispositivo.

II.D - 7º INCIDENTE PROCESSUAL – ALIENAÇÃO DO EMPREENDIMENTO DO CONDOMÍNIO PARQUE DOS EUCALIPTOS, SOROCABA-SP.

O objeto deste incidente processual será o **Condomínio Parque dos Eucaliptos**, localizado em Sorocaba-SP e registrado no 2º CRI de Sorocaba-SP sob a matrícula nº 43.043. 



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

Este empreendimento é composto por **496 (quatrocentos e noventa e seis) unidades habitacionais**, sendo que o valor consolidado para cada unidade habitacional é **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, perfazendo um montante global de **R\$ 24.800.000,00 (vinte e quatro milhões e oitocentos mil reais)**.

O referido incidente processual, além de dirimir eventuais discussões, terá como finalidade a **alienação do referido empreendimento**.

Para tanto, roga o Síndico, sejam todas as alienações realizadas, preferencialmente, por iniciativa particular, nos termos do artigo 879, inciso I do CPC ou, caso não seja este o entendimento deste r. juízo, sejam realizadas na forma dos incisos seguintes do referido dispositivo.

III – 8º INCIDENTE PROCESSUAL – NECESSIDADE DE ACOMPANHAMENTO DOS PAGAMENTOS RESULTANTES DA ALIENAÇÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL JEQUITIBÁS, SINOP-MT.

O objeto deste incidente processual será o **Loteamento Residencial Jequitibás**, localizado em Sinop-MT e registrado no 1º CRI de Sinop sob registrado sob o nº R-02-8.380.

Este empreendimento é composto por **110 (cento e dez) lotes** e é objeto da **Carta Precatória**, feito nº **4661-63.2001.811.0015**, código **20961** em trâmite perante a **4ª Vara Cível da Comarca de Sinop-MT**.



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

Conforme informado pelo Síndico anteriormente, foi apresentado nos autos da referida carta precatória, laudo contábil elaborado pelo Contador da Massa Falida, Sr. LÚCIO MARTINIS, onde atesta que **todos os lotes deste empreendimento foram vendidos**, arrecadando para a massa falida um montante de **R\$ 981.693,81 (novecentos e oitenta e um mil, seiscentos e noventa e três reais e oitenta e um centavos)**.

O referido laudo contábil também atestou que, do referido montante, resta ainda o pagamento de **R\$ 128.685,49 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e quarenta e nove centavos)**, referente às parcelas remanescentes.

Em decisão proferida às fls. da referida carta precatória, o juízo deprecado determinou a transferência destes valores aos presentes autos falimentares, contudo, em consulta ao sistema SISCONDJ, o Síndico verificou que os depósitos judiciais em todas as contas judiciais vinculadas ao presente feito, perfazem o valor de apenas **R\$ 27.131,33 (vinte e sete mil, cento e trinta e um reais e trinta e três centavos)**.

Por essa razão, o Síndico requereu em manifestação retro, a expedição de ofício ao juízo deprecado para:

- i) solicitar o levantamento do referido crédito; e
- ii) solicitar informações quanto aos valores ainda não vinculados ao referido processo e após sua vinculação, sejam os mesmos transferidos para os presentes autos falimentares.



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

Portanto, embora o referido empreendimento já tenha sido alienado, resta evidente, pelos fatos narrados acima, a necessidade de instauração de um incidente processual próprio a fim de dirimir todas as discussões a seu respeito, bem como **acompanhar a apuração dos valores fruto da alienação dos referidos lotes, para posterior levantamento e transferência dos mesmos para os presentes autos falimentares**, o que desde já se requer.

IV – CONCLUSÃO

Portanto, em resumo, a presente proposta apresentada pelo Síndico importa na instauração de **8 (oito) incidentes processuais**, os quais englobam o total de **15 (quinze) empreendimentos** da Massa Falida, vejamos:

Incidente	Objeto	Localização	Finalidade
1º	Espinalzinho Limoeiro Loteamento Jardim Shangri-lá	Cuiabá-MT	Avaliação e alienação
2º	Apto. 01 - Ed. Saint Paul Residences Apto. 12 - Ed. Saint Paul Residences Apto. 16 - Ed. Saint Paul Residences	Cuiabá-MT	Avaliação e alienação
3º	Trairas Lote Chácara Glória Loteamento Residencial Asa Branca Lote Av. Júlio Campos	Várzea Grande-MT	Avaliação e alienação
4º	Condomínio Lavras do Sutil I e II	Cuiabá-MT	Alienação
5º	Villa das Minas do Cuiabá	Cuiabá-MT	Alienação
6º	Condomínio Jardim das Bandeiras	Campinas-SP	Alienação
7º	Condomínio Parque dos Eucaliptos	Sorocaba-SP	Alienação
8º	Loteamento Residencial Jequitibás	Sinop-MT	Acompanhamento dos pagamentos



RONIMARCIO NAVES ADVOGADOS

Pelas razões expostas, especialmente, com espeque na organização processual e na tentativa de evitar-se tumultos e a morosidade no andamento dos presentes autos, justifica-se a necessidade de instauração dos incidentes processuais na forma proposta.

V – DOS PEDIDOS

ANTE O EXPOSTO, requer à Vossa Excelência a **instauração de incidente processual na forma devidamente apresentada nos tópicos “I”, “II” e “III” da presente manifestação**, a fim de garantir a melhor organização e efetividade dos derradeiros atos de avaliação e alienação dos bens imóveis pertencentes à massa falida.

Por derradeiro, o Síndico informa a este juízo que tão logo seja deferido o presente pedido e, instaurados os referidos incidentes processuais, irá promover a juntada das matrículas dos respectivos bens imóveis, bem como diligenciará o necessário para garantir a imediata avaliação e alienação dos mesmos.

Termos em que,

E.R.M

Cuiabá - MT, 15 de abril de 2019.


RONIMARCIO NAVES
ADMINISTRADOR JUDICIAL
ADVOGADO OAB/MT Nº 6.228
FORMAÇÃO INSPER, FGV, TJ/MT
ESMAGIS/MT, MPE/MT E IBAJUD

ISRAEL ASSER EUGÊNIO
ADVOGADO OAB/MT 16.562

UILE FELIPE MARQUES ROSA
ESTAGIÁRIO CPF 049.868.685-00