

4794  
K

2819  
K

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E CARTAS PRECATÓRIAS, DA COMARCA DE CUIABÁ, ESTADO DE MATO GROSSO.

CUIABÁ 22/10/2012 16:04:23 A908823

*Massa Falida da Trese - Processo de Falência 219/2000 - Cód. 131740 - N. única 27450-07.2003.811.0041 - Vara de Falências - Cuiabá/MT*

MASSA FALIDA DA TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., neste ato representada por seu Síndico RONIMÁRCIO NAVES, por seu advogado, vem à presença de Vossa Excelência para, nos autos da AÇÃO DE FALÊNCIA, feito nº. 219/2000 - Cód. 131740 - Numeração única 27450-07.2003.811.0041, em atendimento ao despacho de folhas 4793, manifestar-se nos seguintes termos:

As empresas IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA SÃO BENEDITO e SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA., devidamente intimadas para prestar esclarecimentos sobre a situação jurídica do imóvel em questão, alegou em seu favor, essencialmente, que:

<sup>1</sup> 18 - Uma área de terras de 7 ha e 1.150 m2, objeto da matrícula nº. 49.158 do Cartório do 5º Ofício, localizado na Avenida Beira Rio, s/n, Cuiabá, Mato Grosso, registrado em nome do Espólio de Benjamim Duarte Monteiro Filho e objeto do compromisso de compra e venda para a firma falida Trese Construtora e Incorporadora Ltda. (fls. 374)

4795  
K  
4820  
K

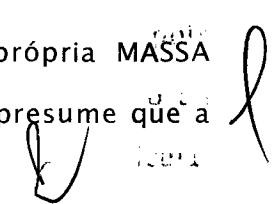
i) são terceiros da boa fé, pois a arrecadação do imóvel em questão não foi levado a efeito no Cartório de Registro de Imóveis, quando da decretação da falência no ano de 2000, sendo síndico há época o Doutor FREDERICO DE CARVALHO LOPES;

ii) o bem em questão nunca pertenceu ao patrimônio da Falida, pois existente somente um compromisso particular de compra e venda do imóvel que não foi adimplido pela empresa adquirente; e

iii) que a família do proprietário do imóvel - BENJAMIN DUARTE MONTEIRO - após conseguir ser inserido no processo de execução nº. 3196/1996, em razão dos Embargos de Terceiro nº. 5202/1999, todos anteriores a decretação da falência, promoveu o pagamento da hipoteca bancária existente sobre o imóvel, na importância de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), exercendo real direito de propriedade sobre o imóvel, desembarçou o mesmo para que fosse vendido a terceiros.

Desta forma, Excelência, mesmo entendo este Síndico de que a situação de terceira de boa-fé das empresas petionárias é manifesta, pois realmente quando da decretação da falência não houve o regular processo de arrecadação do imóvel com o registro do impedimento junto a sua matrícula, contudo, ante a ausência completa de documentos contábeis que possam identificar a concretização da negociação, tais como quitação do contrato, notificações para resolução do contrato de compra e venda, medidas judiciais de cobrança, etc, a oitiva do FALIDO é medida imperiosa.

A medida justifica-se tendo em vista que a própria MASSA FALIDA entrou com a medida de reintegração de posse, o que presume que a



52/6

~~4796~~  
K  
4821  
K

mesma tinha regular propriedade e posse sobre o imóvel em questão.

É certo que já há decisão neste sentido, conforme despacho de folhas 4523/4525-verso, *verbis*:

“XXII - em deferindo o pedido constante do petitório acostado às fl. 480/4483, determino:

- Expeça-se ofício ao Cartório de registro de imóveis do 5º Ofício nesta Capital, solicitando seja encaminhado a este Juízo, com urgência, certidão integral e atualizada da matrícula nº. 49.158.

- Intimar o falido, através do seu patrono para que preste esclarecimentos sobre os fatos constantes da petição de fl. 4480/4483, referente ao imóvel mencionado na mesma, no prazo de 05 (cinco) dias.

- Expeça mandado de intimação e Imobiliária e Construtora São Benedito, para que no prazo de 05 (cinco) dias, preste esclarecimento sobre a sua situação com relação ao imóvel arrecadado nesta falência, objeto da matrícula 49.158 do Cartório do 5º Ofício, localizado na Avenida Beira rio s/nº, registrado em nome do Espólio de Benjamin Duarte Monteiro Filho, objeto de compromisso de compra e Venda para a empresa TRESE Construtora e Incorporadora Ltda.

- Colha-se a manifestação do representante do Ministério Público sobre os fatos noticiados na petição em epígrafe.

XXIII - Intime-se e cumpra-se, expedindo o necessário.

Cuiabá, 2 de dezembro de 2011.

Marcos Aurélio dos Reis Ferreira



~~4797~~  
K  
4822  
K

Juiz de Direito" (g.n.)

Pois bem, o ato de intimação do Falido ainda não ocorreu, entendendo o Síndico ser este ato essencial para o deslinde da questão, pois o mesmo poderá informar se houve ou não o pagamento da integralidade do referido imóvel, aperfeiçoando assim, no nosso entender, a propriedade da empresa Falida sobre o mesmo.

Ademais, o ato requerido - intimação do Falido para se manifestar sobre o fato - é questão já decidida e transitada em julgado, cabendo apenas a sua efetivação, pois o processo é uma marcha para frente.

Ratifica o Síndico que o ato a ser praticado é essencial à busca da verdade real, pois não há documentos contábeis das Falidas que informem tal situação, inclusive este Juízo já determinou a reconstituição das informações contábeis através de terceiros, buscando juntos aos órgãos competentes (Secretaria da Fazenda, Conselho Regional de Contabilidade), informações sobre quem eram os Contadores das empresas Falidas há época da falência.

É verdade, como declarado pelas empresas Peticionárias, que não houve o aperfeiçoamento da arrecadação judicial do imóvel, com o registro da mesma no Cartório de Registro de Imóveis, como também os únicos documentos que este Síndico - RONIMÁRCIO NAVES - possui sobre o referido imóvel é o AUTO DE ARRECADAÇÃO e o CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, nada mais, não sabendo informar se o imóvel foi integralmente quitado ou não.

~~4798~~  
K  
4823  
K

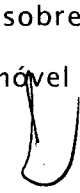
É necessário informar, também, que o processo que este Síndico - RONIMÁRCIO NAVES - apenas deu seqüência ao processo de reintegração de posse, feito nº. 564/2001, código 7448, que tramita perante este Juízo, que buscava resgatar a posse do referido imóvel, e com a sentença favorável proferida, buscou promover os atos judiciais competentes, com a consolidação da posse da Falida sobre o referido imóvel, o que foi impossível ante a existência do empreendimento imobiliário noticiado pelas Peticionárias.

Por fim, o Síndico entende e reconhece a condição de terceiro de boa-fé das Peticionárias, contudo, como as próprias indicam em sua petição é necessário identificar se, como e quem fora beneficiado com esta situação, senão vejamos:

“Assim Excelência, mesmo que porventura exista qualquer direito a ser pleiteado pela Massa Falida sobre o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, realizado como Sr. BENJAMIN DUARTE MONTEIRO FILHO e, não honrado por aquela, este suposto direito não é o real (propriedade), mas sim improvável direito pessoal, a ser discutido entre os representantes do ESPÓLIO e a MASSA FALIDA.” (fls. 4571)

ISTO POSTO, requer a Vossa Excelência que determine o cumprimento da intimação pessoal do FALIDO para que preste esclarecimentos sobre o fato, e, após, seja novamente determinada a intimação deste Síndico para manifestar nos autos.

Em não sendo satisfatórios os esclarecimentos do FALIDÓ, em entendendo Vossa Excelência necessário mais informações sobre a transação comercial, entende o Síndico que os adquirentes do imóvel do referido

 5/6

4799  
5

4824

1

ESPÓLIO e que venderam posteriormente as empresas peticionarias, que são SELMA MARIA BRUNINI MONTEIRO, LM ORGANIZAÇÃO HOTELEIRA LTDA, LEOPOLDO MÁRIO NIGRO FILHO e sua esposa e LUIS CARLOS DE OLIVEIRA NIGRO e sua esposa, conforme certidão de folhas 4598/4601, poderão ser intimados para informar sobre as condições em que o negócio fora realizado.

Termos em que,

E. R. M.

Cuiabá - MT, 22 de outubro de 2012.



RONIMÁRCIO NAVES  
advogado OAB/MT 6.228  
síndico MASSA FALIDA TRESE

LUCIEN F. F. PAVONI  
advogado OAB/MT 6.525