



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 INREESSADOS (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
102185244	24/10/2022 11:24	Juntada de Petição de manifestação	Manifestação da Agente Especializada	Manifestação

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CUIABÁ/MT

PROCESSO Nº 0027450-07.2003.8.11.0041

RLG ADM JUDICIAL LTDA., inscrita sob o CNPJ nº 47.433.067/0001-83, com sede à Avenida Miguel Sutil (Loteamento Santa Helena), nº 8.000, 14º Andar, Sala 1407, Bairro Quilombo, Cuiabá/MT, por seu representante legal que esta subscreve, Agente Especializada nomeada nos autos da Falência do **GRUPO TRESE** para proceder à alienação dos bens localizados no Estado de São Paulo, nos termos da r. decisão de **19.08.2022, ID 92955905**, em trâmite perante esse D. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar sua primeira manifestação, nos termos que passa ora a expor.

I - DA DILIGÊNCIA DE CONSTATAÇÃO DOS ATIVOS SITUADOS EM CAMPINAS/SP E SOROCABA/SP

1. Consoante decisão proferida em **19.08.2022, ID 92955905**, este MM. Juízo nomeou esta Agente Especializada, para o fito de proceder com a alienação dos ativos situados no Estado de São Paulo, *in verbis*:

Já, com relação à alienação dos empreendimentos Condomínio Parque dos Eucaliptos - Sorocaba/SP (Incidente PJe 0012492-54.2019.811.0041) e Condomínio Jardim das Bandeiras - Campinas-SP (Incidente PJe 0012491-69.2019.811.0041), entendo que deve ser revogada a designação da empresa Buriti Comércio Representação e Serviços Ltda. Isso porque, a empresa Buriti Comércio Representação e Serviços Ltda. foi nomeada no ano de 2014 e não há indício nos autos de que possuam capacidade para proceder à alienação dos referidos imóveis, sobretudo diante da manifestação anterior do Síndico, no sentido de que a proposta apresentada pela referida empresa não se mostra compatível com o caso concreto. Por outro lado, considerando a conveniência da aplicação da Lei 11.101/05, no que concerne ao procedimento para realização dos ativos da massa falida, por se demonstrar mais célere e eficaz, reputo oportuna a nomeação da empresa Rlg Adm Judicial Ltda., CNPJ n. 47.433.067/0001-83, localizada na Avenida Miguel Sutil (Lot. Sta Helena), n. 8000, andar 14, sala 1407, Bairro Quilombo, Cuiabá-MT, CEP: 78.045-100, para atuar como agente especializado para proceder à alienação dos bens localizados no Estado de São Paulo, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório a ser anexado ao plano de realização dos ativos, conforme previsto no art. 142, IV, da Lei 11.101/05.

2. Neste sentido, em atendimento à r. decisão, esta Agente Especializada promoveu às diligências de constatação *in loco* visando à aferição dos empreendimentos listados.

I.1 - DA DILIGÊNCIA DE CONSTATAÇÃO NO EMPREENDIMENTO PARQUE DOS EUCALIPTOS SITUADO EM SOROCABA/SP

3. Por conseguinte, em **30 de Agosto de 2022**, por volta das **13hs**, foi realizada a vistoria inicial no empreendimento denominado **Parque dos Eucaliptos**, situado no município de **Sorocaba/SP**, com 496 unidades habitacionais, sendo cada unidade com 46 m², registrados sob a matrícula 43.043 do 2º CRI de Sorocaba/SP, consoante material fotográfico abaixo:

Parque dos Eucaliptos
Vistoria datada de 30.08.2022





















4. Em continuidade, os representantes da Agente Especializada, após o devido contato com o subsíndico e alguns condôminos na diligência inaugural, diligenciaram novamente, em data de **14.10.2022**, ao empreendimento visando a constatação do interior das unidades habitacionais.

5. Consigna-se que existe estatuto do referido condomínio, individualização de cobranças junto às unidades, seja do condomínio ou ainda das concessionárias de luz e água. Registra-se que foi constatado que alguns imóveis estão sendo alienados e outros alugados. Destaca-se o material fotográfico abaixo:

Parque dos Eucaliptos

14.10.2022



Material fotográfico das unidades de 02 dormitórios





Video do interior da unidade¹

¹ Disponível em <https://youtube.com/shorts/bTroLY-crG0>



Material fotográfico das unidades de 03 dormitórios



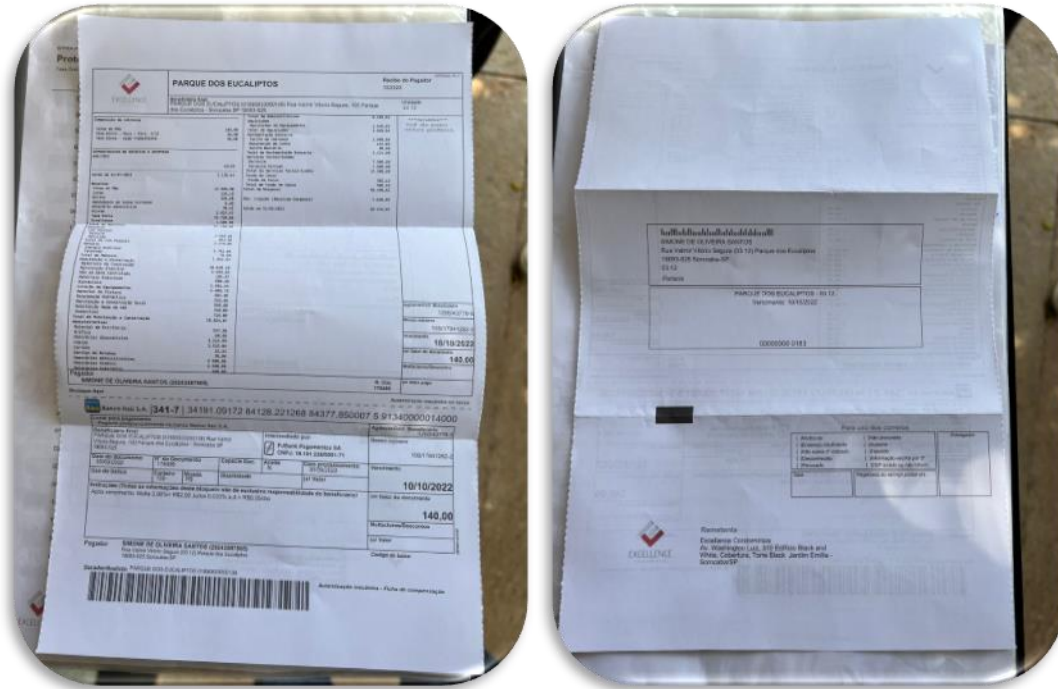




Vídeo do interior da unidade²

² Disponível em <https://youtu.be/r5wMY8tfA0w>

Boleto condominial



Videos do interior do Residencial Parque dos Eucaliptos



3



4



5

³ Disponível em <https://youtu.be/79O2ZewhDus>

⁴ Disponível em <https://youtube.com/shorts/0GL6NVCOgk>

⁵ Disponível em <https://youtube.com/shorts/PdgRo2qrZdQ>



I.2 - DA DILIGÊNCIA DE CONSTATAÇÃO NO EMPREENDIMENTO JARDIM DAS BANDEIRAS I, COMPOSTO DOS CONDOMÍNIOS FERNÃO DIAS E BORBA GATO SITUADO EM CAMPINAS/SP

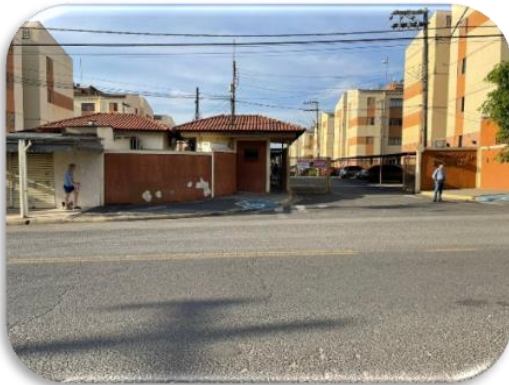
6. Em prosseguimento, os representantes da Agente Especializada, inicialmente, em **30.08.2022**, dirigiram-se ao Município de Campinas/SP, visando à constatação do **Empreendimento Jardim das Bandeiras I**, situado em **Campinas/SP**, compreendido por 640 unidades habitacionais sendo cada unidade com 46 m², registrados sob a matrícula 35.177 do 3º CRI de Campinas/SP e composto pelo Condomínio Borba Gato e Fernão Dias, nos termos do material fotográfico abaixo:



• Condomínio Residencial Borba Gato

Vistoria de 30.08.2022





• Condomínio Residencial Fernão Dias

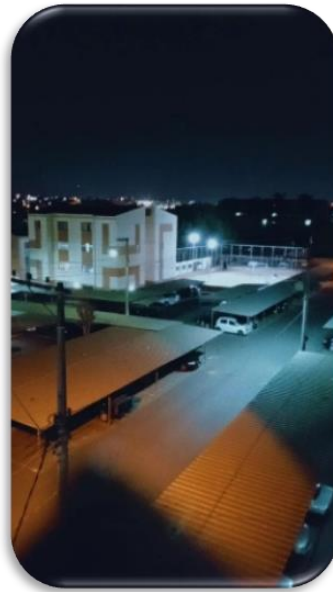
Vistoria de 30.08.2022



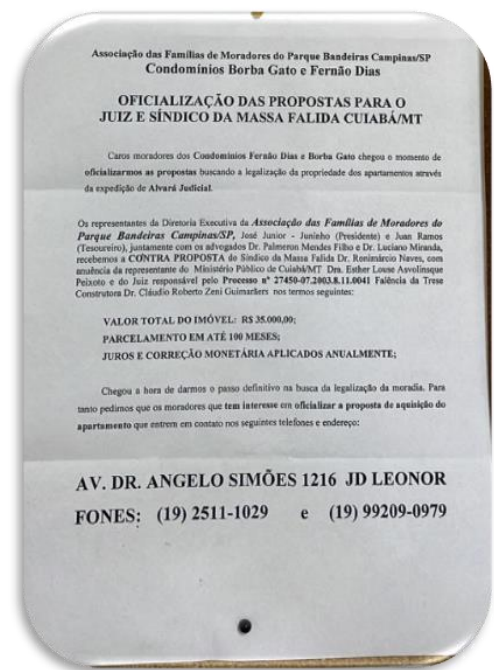
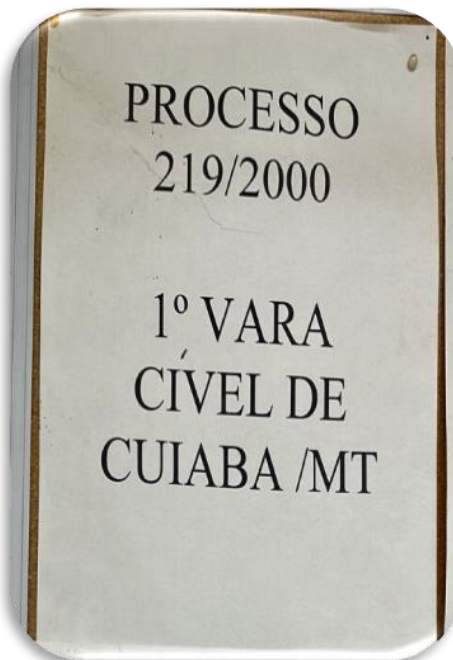


7. Em prosseguimento, os condôminos enviaram fotografias do período noturno, demonstrando a organização e iluminação da ocupação:





8. Na referida diligência, a Agente Especializada constatou que os representantes dos condomínios vêm prestando as devidas informações quanto à arrecadação dos imóveis e da anterior proposta para pagamento pelos condôminos, que visava sua regularização, conforme avisos expostos no mural de credores da área comum:



9. Em continuidade, os representantes da Agente Especializada, após o devido contato com alguns condôminos na diligência inaugural, diligenciaram novamente, em data de **14.10.2022**, ao empreendimento visando a constatação do interior das unidades habitacionais.



10. Da mesma forma, foram identificadas individualizações de cobranças de condomínio, água e luz. Vide material fotográfico do quanto constatado:

Empreendimento Jardim das Bandeiras I

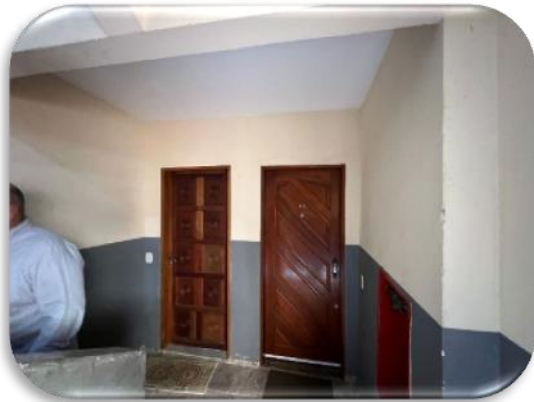
14.10.2022



• **Condomínio Residencial Borba Gato**

Vistoria de 14.10.2022





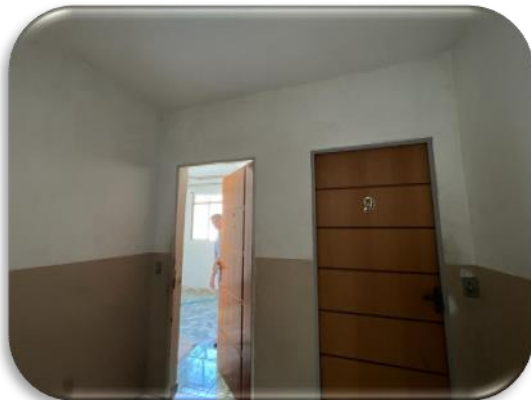


Vídeo do interior da unidade⁶

⁶ Disponível em https://youtube.com/shorts/DGO_pXBc4jM

- Condomínio Fernão Dias
Vistoria de 14.10.2022







Vídeo do interior da unidade⁷

11. Diante do exposto, dá-se ciência ao i. Representante do Ministério Público, devedor, credores/interessados e a este MM. Juízo acerca da atual situação dos imóveis.

II - DAS REUNIÕES REALIZADAS PELO REPRESENTANTE DA AGENTE ESPECIALIZADA

12. Dando andamento às diligências no sentido de atualizar as situações em que se encontram os Condomínios, essa Agente Especializada se reuniu com representantes, moradores, assim como com advogados que representam quantidade substancial de moradores dos empreendimentos.

13. Registra-se a ciência dos interessados em relação a desistência da proposta anteriormente homologada por esse MM. Juízo, bem como, a situação atual da Associação de Moradores, inapta e sem ciência do paradeiro de seu presidente.

⁷ Disponível em <https://youtube.com/shorts/OhuWp2OCR8k>

14. Consigna-se que grande parte dos entrevistados informaram interesse na manutenção da proposta outrora homologada que, segundo informações colhidas, apenas não se performaram em virtude da taxa de juros que inviabilizava o orçamento da maioria dos aderentes.

15. Foram realizadas algumas reuniões virtuais com os citados representantes sendo que, essa peticionária, visto a particularidade e sensibilidade do projeto, entendeu de bom tom elaborar a presente petição, trazendo informações recentes para que, após a análise dos requerimentos aqui contidos, sejam definidos os formatos e estratégias para que essa agente especializada possa cumprir com seu mister.

16. No mesmo sentido, consoante mencionado no tópico precedente, a Agente Especializada vem realizando visitas regulares aos empreendimentos, bem como contatando os representantes dos condôminos. De rigor ressaltar a importância dessa aproximação para que o projeto se performe causando o menor impacto possível na situação local.

III - DA NECESSIDADE DO DETALHAMENTO INDIVIDUALIZADO DOS OCUPANTES DOS EMPREENDIMENTOS

17. Consoante mencionado no tópico I, da presente manifestação, os imóveis arrecadados e situados no Estado de São Paulo, se tratam de dois empreendimentos, conforme segue:

- **Condomínio Parque dos Eucaliptos, Sorocaba/SP:** 496 unidades habitacionais, sendo cada unidade com 46 m², registrados sob a matrícula 43.043 do 2º CRI de Sorocaba/SP.

- **Empreendimento Jardim das Bandeiras I, Campinas/SP:** 640 unidades habitacionais sendo cada unidade com 46 m², registrados sob a matrícula 35.177 do 3^o CRI de Campinas/SP, composto dos Condomínios Borba Gato e Fernão Dias.

18. Por conseguinte, tem-se que, ao todo, 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.

19. Outrossim, repita-se a importância da constatação que os respectivos apartamentos possuem cobrança individualizada dos serviços de energia elétrica e de água:



Vídeo demonstrando a individualização dos serviços



⁸ Disponível em <https://youtube.com/shorts/2ssKZIZMb0k>

20. Destarte, nos termos do quanto verificado quando da constatação dos empreendimentos, face ao número elevado de famílias ocupantes, para fins de apresentação da devida proposta, necessária a identificação individual do ocupante de cada apartamento.

21. Face ao exposto, diante das informações cadastrais em poder das concessionárias prestadoras dos serviços de energia elétrica e água, requer esta Agente Especializada que seja proferida **decisão com força de ofício**, a ser protocolada por essa peticionária, determinando à:

- a) **SAAE – Sorocaba**, situada à Avenida Comendador Camilo Júlio, 255 - Jardim Ibiti do Paco, Sorocaba - SP, 18086-000, para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores dos hidrômetros situados à Rua Severo Pereira, nº 45 - Wanel Ville - Parque dos Eucaliptos, Sorocaba - SP, 18053-540;
- b) **CPFL Piratininga – Sorocaba**, situada à Avenida General Osório, 1015 - Vila Trujillo, Sorocaba - SP, 18060-501, para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores dos medidores situados à Rua Severo Pereira, nº 45 - Wanel Ville - Parque dos Eucaliptos, Sorocaba - SP, 18053-540;
- c) **Sanasa – Campinas**, situada à Avenida da Saudade, 500, Ponte Preta, Campinas/SP, 13041-903, para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores dos hidrômetros situados no Condomínio Residencial Borba Gato à Avenida Maria Clara Machado, 51 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP, 13051-207 e Condomínio Fernão Dias situado à Av. Maria Clara Machado, 210 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP;

d) **CPFL Energia - Campinas**, situada à Rodovia Engenheiro Miguel Noel Nascentes Burnier, Km 2,5 - Parque São Quirino - Campinas - SP. CEP: 13088-900, para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores dos medidores situados no Condomínio Residencial Borba Gato à Avenida Maria Clara Machado, 51 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP, 13051-207 e Condomínio Fernão Dias situado à Av. Maria Clara Machado, 210 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP;

IV - DO NECESSÁRIO DESMEMBRAMENTO DO IPTU DAS UNIDADES HABITACIONAIS

22. Como explicitado ao longo da presente manifestação, os imóveis arrecadados perfazem dois empreendimentos, compostos de 3 condomínios, sendo Parque dos Eucaliptos (situado em Sorocaba/SP) e Borba Gato e Fernão Dias (situados em Campinas/SP), contendo, no total, **1.136** unidades habitacionais.

23. Outrossim, é fato a irregularidade fiscal de tais unidades (até então registradas, respectivamente, em uma única matrícula cada) perante as respectivas Prefeituras Municipais (Sorocaba e Campinas).

24. Ato contínuo, será necessário o desmembramento de cada unidade habitacional para a correta regularização e incidência do tributo de forma individualizada, inclusive para fins de individualização da cobrança sobre a área comum.

25. Diante do exposto, requer esta Agente Especializada que seja proferida **decisão com força de ofício**, a ser protocolado por essa agente, determinando à:

- a) **Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP (Setor de Tributos)** para que especifique a forma de cobrança do IPTU das unidades habitacionais (integral ou já individualizada, se o caso) situadas à Rua Severo Pereira, nº 45 - Wanel Ville - Parque dos Eucaliptos, Sorocaba - SP, 18053-540.
- b) **Prefeitura Municipal de Campinas/SP (Setor de Tributos)**, para que especifique a forma de cobrança do IPTU das unidades habitacionais (integral ou já individualizada, se o caso) situadas no Condomínio Residencial Borba Gato à Avenida Maria Clara Machado, 51 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP, 13051-207 e Condomínio Fernão Dias situado à Av. Maria Clara Machado, 210 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP.

V- DA EXPEDIÇÃO DE OFÍCIOS AOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A OBTENÇÃO DAS MATRÍCULAS ATUALIZADAS DOS IMÓVEIS E DOS RESPECTIVOS MEMORIAIS DE INCORPORAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

26. Com base na documentação disponibilizada, constatou-se que os imóveis, objetos do trabalho técnico, encontram-se registrados da seguinte forma:

- **Empreendimento Parque dos Eucaliptos**, situado no município de **Sorocaba/SP**, com 496 unidades habitacionais, registrados sob a matrícula 43.043 do 2º CRI de Sorocaba/SP;

- **Empreendimento Jardim das Bandeiras I**, situado em **Campinas/SP**, compreendido por 640 unidades habitacionais, registrados sob a matrícula 35.177 do 3º CRI de Campinas/SP;

27. Deveras, cedição é que para a efetivação de um empreendimento imobiliário, cabe à construtora a apresentação de um conjunto de documentos de natureza jurídica, técnica, econômica e financeira relativos ao empreendimento que será construído/incorporado, dentre estes, o Memorial de Incorporação.

28. Os documentos mencionados compõem um dossiê levado ao Cartório de Registro de Imóveis para registro na matrícula do terreno, sendo que o Registro do Memorial de Incorporação (RI) torna pública a construção a ser realizada, permitindo a comercialização regular das futuras unidades, restando prenotado na matrícula do terreno que no local será construído um empreendimento.

29. Por conseguinte, no referido registro encontram-se inclusos uma listagem de documentos de caráter técnico, inclusive o projeto de construção com o detalhamento técnico do imóvel, que corroborará a individualização, constatação técnica e avaliação dos imóveis em apreço.

30. Outrossim, requer conste da decisão que a documentação deverá ser entregue independentemente de recolhimento de despesas, custas e ou emolumentos, devendo essas, casos existentes, serem habilitadas como crédito extraconcursal nos autos dessa Falência

31. Diante do exposto, esta Agente Especializada requer seja proferida **decisão com força de ofício**, a ser protocolado por essa petionária, determinando ao:

a) 2ª Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP para apresentação a transcrição integral do imóvel registrado sob a matrícula 43.043, com a apresentação do Memorial de Incorporação, registrado/anotado à matrícula.

b) 3ª Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP para apresentação a transcrição integral do imóvel registrado sob a matrícula 35.177, com a apresentação do Memorial de Incorporação, registrado/anotado à matrícula.

VI- DA IMPRESCINDÍVEL REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

32. Esta Agente Especializada foi nomeada nesses autos com o múnus de proceder à alienação dos bens localizados no Estado de São Paulo.

33. Nesta esteira, constatou-se que os imóveis tiveram suas avaliações realizadas pela empresa EMGEA - Empresa Gestora de Ativo, conforme quadro abaixo:

Empreendimento	Cidade	unidades	tamanho	avaliação	valor total
Parque dos Eucaliptos	Sorocaba - SP	496	46 m2	R\$ 3 8.000,00	R\$ 18.848 000,00
Parque das Bandeiras I	Campinas - SP	640	46 m2	R\$ 38.000,00	R\$ 24.320.000,00
Minas do Cuiabá	Cuiabá - MT	496	58,29 m2	R\$ 115.000,00	R\$ 57.040.000,00
Lavras do Sutil I	Cuiabá - MT	64	72,80 m2	R\$ 96.423,66	R\$ 6.171.114,24
Lavras do Sutil II	Cuiabá - MT	96	72,80 m2	R\$ 96.423,66	R\$ 9.256.671,36
		1792		R\$ 76.769,46	R\$ 115.635.785,60

34. Decorre que referidas avaliações remontam desde **09.2014**, há mais de 08 (oito) anos. Por conseguinte, evidente que o valor de avaliação se encontra desatualizado, ou seja, provavelmente não espelha o valor atual de mercado dos imóveis, face ao decurso do prazo e o atual estágio das construções.

35. Neste sentido, considerando o decurso do prazo, tem-se que a avaliação apresentada outrora aos autos encontra-se defasada, necessária, pois, a efetivação da reavaliação dos imóveis objeto do trabalho realizado por esta Agente Especializada, para que se proceda a apuração do real valor dos ativos de acordo com o atual valor de mercado.

36. Caso expressamente autorizado por este MM. Juízo, esta Agente Especializada procederá com a cotação das empresas especializadas do ramo imobiliário das regiões com o fito de obter orçamentos para avaliação dos imóveis, isto, para viabilizar o pagamento pela massa falida minimizando os custos.

37. Diante do exposto, face à premente essencialidade do laudo de avaliação atualizado dos ativos, pugna para que seja autorizada a reavaliação dos imóveis situados em Sorocaba/SP e Campinas/SP, mediante a apresentação dos orçamentos das empresas avaliadoras. Expressamente autorizada, esta Agente Especializada apresentará os respectivos orçamentos em prazo não superior a 30 (trinta) dias.

VII- DA IMPRESCINDÍVEL REUNIÃO COM O PODER EXECUTIVO DOS MUNICÍPIOS DOS EMPREENDIMENTOS

38. Consoante explanado ao longo da presente manifestação, restou verificado, por esta Agente Especializada, que os empreendimentos, compostos dos três condomínios, de propriedade da Massa Falida estão ocupados por mais de 1.000 famílias, sendo 496 no Município de Sorocaba/SP e 640 no Município de Campinas/SP.

39. Apurou-se, outrossim, que referidos Condomínios Residenciais (Parque dos Eucaliptos em Sorocaba/SP e Borba Gato e Fernão Dias em Campinas/SP) não tiveram regularizadas sua situação legal e cadastral perante os respectivos Municípios, face a própria decretação da falência da construtora, ora Falida, e, por conseqüente, ausentes as prestações de serviços básicos.

40. Noutra banda, importante ressaltar que os condomínios estão ocupados, somando-se **1.136** (mil, cento e trinta e seis) unidades habitacionais.

41. Por conseguinte, certo é 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.

42. Importa consignar que, em casos análogos envolvendo a arrecadação de imóveis utilizados a título coletivo, restou como medida mais viável a intervenção das Prefeituras Municipais.

43. A título exemplificativo, nos autos da Ação de Reintegração de Posse autuada sob o nº 1005900-93.2014.8.26.0506, que tramitou perante a 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, o MM. Juízo (**Doc. 01**) entendeu, inclusive, por julgar improcedente o feito, suscitando a impossibilidade da remoção/desalojamento de diversas pessoas, conforme sentença proferida, *in verbis*

(...) Não atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade a decisão estatal que, para salvaguardar a tutela da posse dos autores, determina seja colocado abaixo um bairro inteiro, com desalojamento de três mil pessoas, quando se revela outra solução mais afinada com os ditames da Justiça, isto é, a desapropriação do imóvel com o pagamento da indenização a quem de direito. Por esses motivos é que a improcedência do objeto remanescente (da matéria não decidida com trânsito em julgado) se impõe. Posto isso, JULGO IMPROCEDENTE a ação, naquilo que ainda não foi decidido, com fundamento no art. 487, inc. I, do CPC.

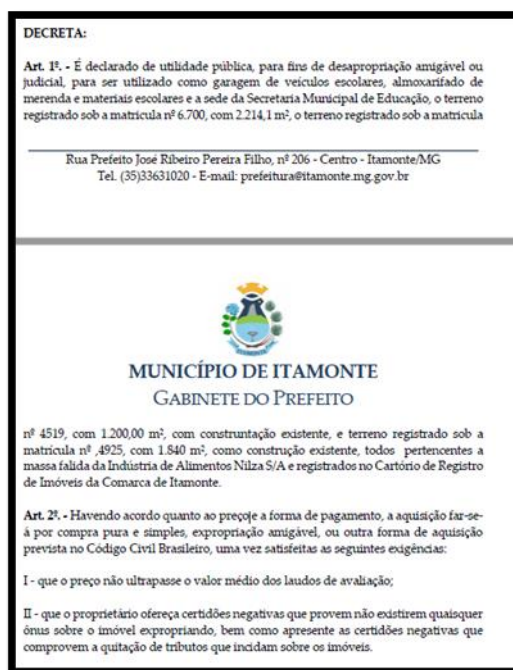
44. E, interposto Recurso de Apelação naqueles autos, o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (**Doc. 02**) entendeu por converter a ação em Desapropriação Indireta a ser cumprida pelo Poder Executivo, com o pagamento da referida indenização aos proprietários, consoante ementa abaixo transcrita:

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. 1. COISA JULGADA. O feito foi originalmente julgado procedente, inclusive com acordo para desocupação. Invocando os princípios da celeridade e da economia processual, foi determinada, nos mesmos autos, a citação por edital dos demais ocupantes. Relações processuais distintas, que impõe afastar a preliminar de coisa julgada. 2. CONFISSÃO E REVELIA. As defesas apresentadas beneficiam os ocupantes que não apresentaram contestação, considerando a existência de litisconsórcio unitário, ante a imposição de decisão uniforme a todos os requeridos que ocuparam de forma coletiva a área "sub judice". 3. POSSE. Ocupação de área de grandes proporções, desde 2014, por famílias de baixa renda, com escopo de moradia, em efetivo exercício ininterrupto da posse. A situação fática consolidada no tempo apresenta colossal custo de reversão. Melhor posse dos requeridos, sob o enfoque da função social da propriedade. Pedido de reintegração de posse improcedente. 4. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. O fato de a área não cumprir plenamente sua função social, antes da

ocupação, também decorreu da inércia do Poder Público, considerando a iniciativa dos autores em regularizar o empreendimento imobiliário. Em prestígio aos princípios da celeridade e da economia processual, de rigor converte a presente ação de reintegração de posse em ação de indenização por desapropriação indireta, acolhendo o pedido alternativo deduzido pelos autores em razões recursais. Recuso de apelação provido.

(TJSP; Apelação Cível 1005900-93.2014.8.26.0506; Relator (a): Roberto Mac Cracken; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 16/08/2021)

45. Em outro caso análogo, de forma direta, o Poder Executivo de Itamonte/MG, editou o Decreto nº 2207/2022 (**Doc. 03 e Doc. 04**) declarando de utilidade pública e determinando a desapropriação de uma grande área de propriedade de uma massa falida:



46. Por derradeiro, em um caso falimentar, nos autos da Ação de Reintegração de Posse autuada sob o nº 0805579-87.2017.8.12.0001 que tramitou perante a 2ª Vara Cível de Campo Grande/MS promovida pela Massa Falida de Homex Brasil Participações



S/A, sobreveio o ingresso do Poder Executivo, com participação efetiva do Prefeito, apresentando a proposta para a aquisição de imóvel de grande área ocupada, conforme ata de audiência atestando sua participação:

TERMO DE AUDIÊNCIA
Autos nº 0805579-87.2017.8.12.0001 Ação de Reintegração / Manutenção de Posse Requerente: Massa Falida de Homex Brasil Construções Ltda. e outros Requerido: Pessoas Físicas Desconhecidas e outros
<p>Aos 07 de dezembro de 2017 às 15:00h, nesta cidade e Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, na sala de audiências deste Juízo, situada na Rua da Paz, nº 14, 2º Andar - Bloco II, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: 3317-3350, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-2vciv@tjms.jus.br, no Edifício do Fórum, onde presente se achava a mediadora/conciliadora, Dra. Vanessa Rodrigues Bentos foi feito o pregão das partes nos autos supra mencionados. Presentes Valdeir Machado Dias, CPF: 041.185.586-70, Rodionei Merlin Coutinho, RG: 653.046 SSP/MS, Félix Pereira Rodrigues de Souza, RG: 001.784.635 SSP/MS, acompanhados pela Defensora Pública Estadual, Drª Cláudia Bossay Assumpção Fassa, e a Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS, pelo Prefeito Sr. Marcos Marcello Trad, acompanhado por seu advogado, Dr. Gilberto Kodjaoglanian Di Giorgio, OAB/MS 11838.</p> <p>Reaberta a audiência, proposta a mediação, esta restou impossibilitada em razão da ausência do requerente.</p> <p>Dada palavra ao Prefeito de Campo Grande-MS, assim se manifestou: O município solicita ao requerente a possibilidade de anexar uma proposta para possível aquisição da área, posto que pretende dentro de suas condições fazer propostas para que os requeridos possam ser assentados no mesmo local. Assim sendo, pede que, caso concorde, entre em contato com a municipalidade para que juntamente com os setores de avaliação imobiliária façam um relatório financeiro do valor justo. Nada mais.</p>

47. A título de informação, as tratativas se deram a partir de ato autorizativo pelo Juízo Falimentar da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo, após deliberações em sede de Audiência de Gestão Democrática (Falência nº 1077308-38.2013.8.26.0100 – **Doc. 05**).

48. Com isto, após o início das tratativas o juízo determinou (**Doc. 06**), *in verbis*

Fls. 33.616/33.619 - O Administrador Judicial informa sobre o andamento da Ação de Reintegração do Posse dos bens imóveis de Campo Grande/MS e requer a realização de Audiência de Gestão Democrática para tratar do assunto junto aos interessados, MP e órgãos municipais de Campo Grande. Em que

*pese o teor da manifestação do AJ, entendo que a questão relativa especificamente ao modo como dar-se-á o cumprimento da decisão judicial deve ser debatida no Juízo competente, isto é, naquele em que tramita os autos da reintegração. Ademais, o AJ, na qualidade de representante judicial da massa, tem poderes para requerer a concessão de eventual efeito suspensivo ao RESP do recurso mencionado. **No tocante à proposta de desapropriação, este Juízo entende ser prematura a designação da audiência democrática neste momento, uma vez que ainda se faz necessária, perante o Município de Campo Grande/MS, o início do processo desapropriatório.** Outrossim, se a falida não tem condições financeiras, por ora, de cumprir com a efetivação da desocupação, enquanto tramitam os recursos extremos, pode, igualmente, na qualidade de autora da ação de reintegração, requerer ao Juízo competente a suspensão da ordem de desocupação até o trânsito em julgado da questão debatida.*

49. Por derradeiro, em tal processo falimentar, após efetivas reuniões entre a Massa Falida e o Poder Executivo, tal imbróglgio foi resolvido com a autorização para a permuta de imóveis de propriedade da própria Prefeitura Municipal (**Doc. 07**):

Vistos. Ante a ausência de oposição dos credores, bem como diante da manifestação favorável do MP (fl.997), bem como diante da preservação dos interesses da massa já que a permuta lhe será benéfica defiro a proposta às fls. 542/547. Intime-se.

50. Por conseguinte, *in casu*, 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.

51. Diante do exposto, tratando-se de situação análoga às supra descritas e prevendo o imbróglgio com a eventual necessidade de desocupação dos empreendimentos que contam, ao todo, com mais de 5.000 pessoas, pugna para que seja proferida **decisão com força de ofício, a ser distribuído por esse agente**, 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, podendo, inclusive, discutir-se a viabilidade de desapropriações dos empreendimentos Parque dos Eucaliptos (Sorocaba/SP) e Condomínios Borba Gato e Fernão Dias (Campinas/SP).

VIII- CONCLUSÃO

19. Diante do exposto, requer se digne Vossa Excelência de:

a) Dar ciência ao i. Representante do Ministério Público, devedor, credores/interessados e a este MM. Juízo 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.

b) Proferir decisão com força de ofício determinando à:

b.1) SAAE - Sorocaba, situada à Avenida Comendador Camilo Júlio, 255 - Jardim Ibiti do Paco, Sorocaba - SP, 18086-000, para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores dos hidrômetros situados à Rua Severo Pereira, nº 45 - Wanel Ville - Parque dos Eucaliptos, Sorocaba - SP, 18053-540;

b.2) CPFL Piratininga - Sorocaba, situada à Avenida General Osório, 1015 - Vila Trujillo, Sorocaba - SP, 18060-501, para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores dos medidores situados à Rua Severo Pereira, nº 45 - Wanel Ville - Parque dos Eucaliptos, Sorocaba - SP, 18053-540;



b.3) Sanasa - Campinas, situada à Avenida da Saudade, 500, Ponte Preta, Campinas/SP, 13041-903, para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores dos hidrômetros situados no Condomínio Residencial Borba Gato à Avenida Maria Clara Machado, 51 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP, 13051-207 e Condomínio Fernão Dias situado à Av. Maria Clara Machado, 210 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP;

b.4) CPFL Energia - Campinas, situada à Rodovia Engenheiro Miguel Noel Nascentes Burnier, Km 2,5 - Parque São Quirino - Campinas - SP. CEP: 13088-900, para que apresente a relação detalhada com a descrição completa de todos os consumidores dos medidores situados no Condomínio Residencial Borba Gato à Avenida Maria Clara Machado, 51 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP, 13051-207 e Condomínio Fernão Dias situado à Av. Maria Clara Machado, 210 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP;

c) Preferir decisão com força de ofício determinando à:

c.1) Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP (Setor de Tributos) para que especifique a forma detalhada a cobrança do IPTU (valores inadimplidos com seus respectivos vencimentos, esmiuçando os encargos) das unidades habitacionais (ou da área composta pela matrícula) situada(s) à Rua Severo Pereira, nº 45 - Wanel Ville - Parque dos Eucaliptos, Sorocaba - SP, 18053-540.

c.2) Prefeitura Municipal de Campinas/SP (Setor de Tributos), para que especifique a forma detalhada a cobrança do IPTU (valores inadimplidos com seus respectivos vencimentos, esmiuçando os encargos) das unidades habitacionais (ou da área composta pela matrícula) situada(s) no Condomínio Residencial Borba Gato à Avenida Maria Clara Machado, 51 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP, 13051-207 e Condomínio Fernão Dias situado à Av. Maria Clara Machado, 210 - Jardim Santa Cruz, Campinas - SP.

d) Proferir decisão com força de ofício determinando ao:

d.1) 2ª Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP para apresentação, sem custos imediatos para a Massa Falida, a transcrição integral do imóvel registrado sob a matrícula 43.043, com a apresentação do Memorial de Incorporação, registrado/anotado a matrícula.

d.2) 3ª Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP para apresentação, sem custos imediatos para a Massa Falida, a transcrição integral do imóvel registrado sob a matrícula 35.177, com a apresentação do Memorial de Incorporação, registrado/anotado a matrícula.

e) Dar ciência acerca das reuniões celebradas pelo Representante da Agente Especializada;

f) Seja autorizada nova avaliação dos imóveis situados em Sorocaba/SP e Campinas/SP, mediante a apresentação dos orçamentos das empresas avaliadoras.

- g) Proferir decisão com força de ofício convocando os Prefeitos Municipais de Sorocaba/SP e Campinas/SP e ou seus respectivos secretariados, para que recebam os representantes da Agente Especializada com o intuito de tratarem da regularização desse problema social, podendo, inclusive, discutir-se a viabilidade de desapropriações dos empreendimentos Parque dos Eucaliptos (Sorocaba/SP) e Condomínios Borga Gato e Fernão Dias (Campinas/SP).
- h) Autorizar a 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;
- i) Determinar a habilitação dos representantes legais da Agente Especializada nos presentes autos, 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)

Temos em que,

Pede deferimento.

Cuiabá, 22 de outubro de 2022.

RLG Adm Judicial Ltda

Agente Especializada

Alexandre Borges Leite / Argos Gregório / Frederico A. O. de Rezende