



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**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	RODRIGO ALVES SILVA (ADVOGADO(A)) Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
RONIMARCIO NAVES (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	RONIMARCIO NAVES (ADVOGADO(A))
EDMUNDO LUIZ CAMPOS DE OLIVEIRA (REPRESENTANTE)	EDMUNDO LUIZ CAMPOS DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A))
SCHEILA MARIA DE OLIVEIRA PREZA MORENO (REPRESENTANTE)	
ALVORADA CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA (REPRESENTANTE)	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
BATEC-CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (REPRESENTANTE)	
DESTAK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (REPRESENTANTE)	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
TRESE HA IMOBILIARIA LTDA (REPRESENTANTE)	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
ESA SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA. - EPP (REPRESENTANTE)	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
AIR TRESE AERO TAXI LTDA (REPRESENTANTE)	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
TRESE INDUSTRIA E COMERCIO DE CERAMICA SA (REPRESENTANTE)	Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))
R C CONSTRUCOES CIVIS LTDA (REPRESENTANTE)	
AVANCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME (REPRESENTANTE)	
CREDORES E INRERESSADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
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))
COMPANHIA PAULISTA DE FORCA E LUZ (TERCEIRO INTERESSADO)	
JUCARA MEDEIROS LOBO DE VASCONCELOS (TERCEIRO INTERESSADO)	

<b>DURVALINA SOSSAI DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>ANA CLARA DA SILVA (ADVOGADO(A))</b>
<b>WILSON MARCIO DE ARRUDA E SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	
<b>AILTON BUENO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>AILTON BUENO DA SILVA (ADVOGADO(A))</b>
<b>CARLINHOS BATISTA TELES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>CARLINHOS BATISTA TELES (ADVOGADO(A))</b>
<b>FRANCISCO DE ASSIS COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>FRANCISCO DE ASSIS COSTA (ADVOGADO(A))</b>
<b>CASSAO JURE FERREIRA SALES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>CASSAO JURE FERREIRA SALES (ADVOGADO(A))</b>
<b>Ricardo Vidal (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>Ricardo Vidal (ADVOGADO(A))</b>
<b>DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO registrado(a) civilmente como DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO registrado(a) civilmente como DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO (ADVOGADO(A))</b>
<b>GISELA SIMONA VIANA DE SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>GISELA SIMONA VIANA DE SOUZA (ADVOGADO(A))</b>
<b>GUARACY CARLOS SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>GUARACY CARLOS SOUZA (ADVOGADO(A))</b>
<b>HEMERSON CEZAR DESZCZYNSKI (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>HEMERSON CEZAR DESZCZYNSKI (ADVOGADO(A))</b>
<b>ALCIDES RODRIGUES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>IGNEZ MARIA MENDES LINHARES (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOSE ADELAR DAL PISSOL (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>JOSE ADELAR DAL PISSOL (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOSE ORTIZ GONSALEZ (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))</b>
<b>MANUEL ROS ORTIS JUNIOR (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>MANUEL ROS ORTIS JUNIOR (ADVOGADO(A))</b>
<b>MARCELO DE MORA MARCON (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>MARCELO DE MORA MARCON (ADVOGADO(A))</b>
<b>MARCO AURELIO BALLEEN (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>MARCO AURELIO BALLEEN (ADVOGADO(A))</b>
<b>MARCOS GRANADO MARTINS (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>MARCO AURELIO BALLEEN (ADVOGADO(A)) MARCOS GRANADO MARTINS (ADVOGADO(A))</b>
<b>MARIA OTACIANA CASTRO ESCAURIZA E SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>MARIA OTACIANA CASTRO ESCAURIZA E SOUZA (ADVOGADO(A))</b>
<b>MÁRIO APARECIDO LEITE CANGÚSSU PRATES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>MÁRIO APARECIDO LEITE CANGÚSSU PRATES (ADVOGADO(A))</b>
<b>NIVALDO CAREAGA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>NIVALDO CAREAGA (ADVOGADO(A))</b>
<b>FERNANDA CORREA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>FERNANDA CORREA DA SILVA (ADVOGADO(A))</b>
<b>ROSEMARY ALCARAZ ORTA COUTINHO (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>ROSEMARY ALCARAZ ORTA COUTINHO (ADVOGADO(A))</b>
<b>SELMA CRISTINA FLORES CATALAN (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>SELMA CRISTINA FLORES CATALAN (ADVOGADO(A))</b>
<b>STELLA APARECIDA DA FONSECA ZEFERINO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>STELLA APARECIDA DA FONSECA ZEFERINO DA SILVA (ADVOGADO(A))</b>
<b>Tatiane de Abreu Sousa Castro (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>Tatiane de Abreu Sousa Castro (ADVOGADO(A))</b>
<b>TERESINHA APARECIDA BRAGA MENEZES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>TERESINHA APARECIDA BRAGA MENEZES (ADVOGADO(A))</b>
<b>VICENTE RODRIGUES CUNHA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>VICENTE RODRIGUES CUNHA (ADVOGADO(A))</b>
<b>TOKIO MARINE SEGURADORA S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>JORGE LUIS BONFIM LEITE FILHO (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOSE GAMA REIS (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOSE NOGUEIRA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))</b>
<b>CLEDSON SILVA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))</b>

<b>WEDSON SILVA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))</b>
<b>MAURICIO LUIZ DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOSE CARLOS DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))</b>
<b>EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO(A))</b>
<b>JOÃO BOSCO RODRIGUES (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>INA RODRIGUES (ADVOGADO(A))</b>
<b>UNIAO - ADMINISTRACAO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>	<b>RICARDO NIGRO (ADVOGADO(A))</b>

Documentos e Movimentos			
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento
101939147	20/10/2022 11:33	Juntada de Petição de manifestação	<a href="#">Manifestação</a>



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

*Ação de Falência, feito nº 27450-07.2003.8.11.0041*

**MASSA FALIDA DA TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA E OUTRAS**, neste ato representada por seu Síndico e advogado **RONIMÁRCIO NAVES**, vem à presença de Vossa Excelência para, nos autos da **AÇÃO DE FALÊNCIA**, feito nº **27450-07.2003.8.11.0041**, apresentar o **PLANO DETALHADO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS**, na forma do artigo 99, § 3º, da Lei 11.101/2005, conforme passa a expor.

#### 1. ATIVOS ARRECADADOS NO PROCESSO FALIMENTAR

Em **07/12/2000**, iniciou-se o estado falimentar do “**GRUPO TRESE**” que engloba as seguintes pessoas jurídicas e físicas:

EMPRESAS FALIDAS		
	NOME	CNPJ
1.	TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	03.827.987/0001-00
2.	ALVORADA CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA	15.346.141/0001-38
3.	AIR TRESE AERO TAXI LTDA	33.030.990/0001-60
4.	BATEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	14.937.171/0001-56
5.	TRESE-HÁ IMOBILIÁRIA LTDA	00.100.141/0001-86
6.	ESA CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA	74.172.676/0001-91
7.	TRESE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CERÂMICA S/A	24.684.128/0001-80
8.	R.C CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA	26.551.267/0001-60
9.	AVANÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	15.365.091/0001-36





SÓCIOS E DIRIGENTES FALIDOS		
	NOME	CPF
1.	EDMUNDO LUIZ CAMPOS OLIVEIRA	064.779.331-87
2.	SCHEILA MARIA DE OLIVEIRA PREZA MORENO	328.045.981-87
3.	MARIA AUXILIADORA CAMPOS OLIVEIRA	314.289.831-04
4.	JOAQUIM JURANDIR PRATT MORENO	066.806.231-20
5.	MANOEL JOSÉ GONÇALVES PREZA	048.789.651-34

(id. 44417859 – pág. 201/209)

Em **05/02/2001**, foi juntado ao feito o **AUTO DE ARRECAÇÃO** de imóveis da falida, o qual foi posteriormente distribuído sob **nº 0012417-45.2001.8.11.0041<sup>1</sup>**.

Em **2019**, o **SÍNDICO DA MASSA FALIDA** distribuiu **07 (sete) incidentes processuais de venda** dos imóveis arrecadados, vejamos:

	EMPREENHIMENTO	CIDADE	PROCESSO Nº
1.	Lavras do Sutil I e II	Cuiabá/MT	0012493-39.2019.8.11.0041
2.	Minas do Cuiabá	Cuiabá/MT	0012494-24.2019.8.11.0041
3.	Parque dos Eucaliptos	Sorocaba/SP	0012492-54.2019.8.11.0041
4.	Jardim das Bandeiras	Campinas/SP	0012491-69.2019.8.11.0041
5.	Traíras, Chácara da Glória, Asa Branca e Julio Campos	Várzea Grande/MT	0012495-09.2019.8.11.0041
7.	Espinalzinho, Limoeiro, Shangri-lá	Cuiabá/MT	0012497-76.2019.8.11.0041

Após o início do trabalho de avaliação dos imóveis pelo perito designado pelo r. Juízo, concluiu-se que os empreendimentos comportam 03 (três) categorias:

- 1. Conjuntos Habitacionais (Apartamentos);**
- 2. Imóveis Desocupados; e**
- 3. Imóveis Ocupados.**

Assim, o **SÍNDICO** explicará detalhadamente ao Juízo, a condição fática e processual de cada incidente, bem como as considerações para a alienação definitiva de cada empreendimento.

<sup>1</sup> Processo arquivado por decisão de 20/05/2020, vez que o Síndico havia instaurado incidentes específicos para avaliação e alienação dos imóveis arrecadados, não havendo justificativa para tramitação do referido feito (id. 43708617 – pág. 39/40).





## 2. CONJUNTOS HABITACIONAIS (APARTAMENTOS)

Enquanto ativa, o **GRUPO TRESE** tinha como sua principal atividade empresarial a construção de edifícios residenciais, principalmente de moradias populares, o que gerou, com a decretação da falência, a arrecadação de 04 (quatro) **CONJUNTOS HABITACIONAIS**, distribuídos em 04 (quatro) incidentes de venda:

	EMPREENDIMENTO	CIDADE	PROCESSO Nº
1.	Lavras do Sutil I e II	Cuiabá/MT	0012493-39.2019.8.11.0041
2.	Minas do Cuiabá	Cuiabá/MT	0012494-24.2019.8.11.0041
3.	Parque dos Eucaliptos	Sorocaba/SP	0012492-54.2019.8.11.0041
4.	Jardim das Bandeiras	Campinas/SP	0012491-69.2019.8.11.0041

### 2.1. LAVRAS DO SUTIL I E II E MINAS DO CUIABÁ

Didaticamente, este é o atual estado dos incidentes de venda:

LAVRAS DO SUTIL I E II	
Nº do Processo	0012493-39.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Apartamentos)	160
Tipo	Apartamentos de 72,80 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 70.000,00 (por apartamento)
Status	Ocupados
Localização	Rua Madrid, 151, Rodoviária Parque, Cuiabá/MT, CEP 78048-076
Matrícula nº	75.184 e 75.343 do 1º Ofício de Cuiabá

VILLA MINAS DO CUIABÁ	
Nº do Processo	0012494-24.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Apartamentos)	496
Tipo	Apartamentos de 58,29 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 70.000,00 por apartamento
Status	Ocupados
Localização	Rua Barão de Melgaço, 131, bairro Centro Norte, Cuiabá, CEP 78005-510
Matrícula nº	10.097 do 2º Ofício de Cuiabá





Isto posto, é necessário frisar que a Lei 14.112/2020 introduziu substanciais alterações na Lei de Falência, quanto a alienação de imóveis do devedor.

Destaca-se a preocupação do legislador com a **celeridade** do processo falimentar, conforme redação do artigo 75 da LRF, *verbis*:

**Art. 75. A falência, ao promover o afastamento do devedor de suas atividades, visa a:**

**I - preservar e a otimizar a utilização produtiva dos bens, dos ativos e dos recursos produtivos, inclusive os intangíveis, da empresa;**

**II - permitir a liquidação célere das empresas inviáveis, com vistas à realocação eficiente de recursos na economia; e**

(...)

**§ 1º O processo de falência atenderá aos princípios da celeridade e da economia processual, sem prejuízo do contraditório, da ampla defesa e dos demais princípios previstos na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).**

**§ 2º A falência é mecanismo de preservação de benefícios econômicos e sociais decorrentes da atividade empresarial, por meio da liquidação imediata do devedor e da rápida realocação útil de ativos na economia.**

E, dentro das modalidades disciplinadas pela nova Lei, tem-se a alienação “**em bloco**” dos ativos, conforme prevê o artigo 141, vejamos:

**Art. 140. A alienação dos bens será realizada de uma das seguintes formas, observada a seguinte ordem de preferência:**

**I – alienação da empresa, com a venda de seus estabelecimentos em bloco;**

(...)

**III – alienação em bloco dos bens que integram cada um dos estabelecimentos do devedor;**

(...)

**§ 1º Se convier à realização do ativo, ou em razão de oportunidade, podem ser adotadas mais de uma forma de alienação.**







Sob esta ótica leciona o PROFESSOR DOUTOR **MARCELO BARBOSA SACRAMONE**<sup>2</sup>:

**A alienação dos bens agrupados preserva essa organização, a qual possui conteúdo econômico, o que lhes acrescenta valor. (...) Adquirido os bens em conjunto, o empresário adquirente poderá continuar a desenvolver a atividade empresarial, agora de forma mais eficiente, com a preservação dos postos de trabalho, da concorrência, dos interesses dos consumidores e do desenvolvimento econômico nacional.**

Portanto, considerando:

- (i) tratar-se de uma falência distribuída nos anos 2000;
- (ii) a aplicação da nova lei de falências (14.112/2020) no que tange os procedimentos de alienação de bens, nas falências regidas pelo Decreto Lei 7.661/1945;
- (iii) o dever de celeridade e economia processual na tramitação dos processos falimentares e principalmente na alienação de seus ativos;
- (iv) a preservação do conteúdo econômico dos empreendimento quando da alienação em bloco;
- (v) a continuação da atividade empresarial, de forma mais eficiente pelo empresário adquirente;
- (vi) o fomento ao desenvolvimento econômico nacional;
- (vii) o interesse dos credores na satisfação de seus créditos;
- (viii) que a alienação individual dos apartamentos seria muito custosa para a Massa Falida, tendo em vista que os conjuntos habitacionais não possuem o “habite-se”;
- (ix) a necessidade de transferir a responsabilidade para eventual expedição do “habite-se” ao adquirente, visto que é um ônus demasiadamente custo para Massa Falida e que impede a célere alienação dos ativos;
- (x) o permissivo legal do artigo 141 incluído pela Lei 14.112/2020.

---

<sup>2</sup> SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. São Paulo: Saraiva, 2021, p. 141.





O **SÍNDICO** propõe a alienação do empreendimento **LAVRAS DO SUTIL I E II** que possui 160 (cento e sessenta) apartamentos com média de 70 m<sup>2</sup> e do empreendimento **VILLA MINAS DO CUIABÁ** que possui 496 (quatrocentos e nove e seis) apartamentos com média de 70m<sup>2</sup>, através da alienação em bloco de cada estabelecimento, conforme inteligência do artigo 141, III, da Lei 11.101/2005.

Não há dúvidas de que **a alienação dos bens de forma individual causará drástica desvalorização dos bens arrecadas, além de excessiva demora da solução processual**, o que vai contra aos objetivos e finalidades do processo falimentar e do entendimento deste **SÍNDICO**, especialmente após as alterações introduzidas pela Lei 14.112/2020.

Os imóveis, conforme avaliação realizada, com a anuência do Ministério Público e já homologada pelo r. Juízo nos autos incidentais de venda, chegaram ao preço de **R\$ 70.000,00** por apartamento, o que encarrega o seguinte preço global:

EMPREENHIMENTO	APARTAMENTOS X AVALIAÇÃO	VALOR GLOBAL
<b>Lavras do Sutil I e II</b>	160 x R\$ 70.000,00	<b>R\$ 11.200.000,00</b>
<b>Villa Minas do Cuiabá</b>	496 x R\$ 70.000,00	<b>R\$ 34.720.000,00</b>

E, nestes termos, a Lei Nova ainda encarregou-se de estabelecer as modalidades das alienações de ativos, conforme seu artigo 142, vejamos:

**Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:**

**I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido;**

(...)

**§ 2º-A. A alienação de que trata o caput deste artigo:**

**I - dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda**

**II - independerá da consolidação do quadro-geral de credores;**

**III - poderá contar com serviços de terceiros como consultores, corretores e leiloeiros;**





(...)

**V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil.**

(...)

**§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á:**

**I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem;**

**II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e**

**III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço.**

**§ 3º-B. A alienação prevista nos incisos IV e V do caput deste artigo, conforme disposições específicas desta Lei, observará o seguinte:**

(...)

**III - deverá ser aprovada pelo juiz, considerada a manifestação do administrador judicial e do Comitê de Credores, se existente.**

(...)

**§ 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.**

**§ 8º Todas as formas de alienação de bens realizadas de acordo com esta Lei serão consideradas, para todos os fins e efeitos, alienações judiciais.**

O SÍNDICO requer 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.

Tendo em vista que os conjuntos estão ocupados a muitos anos por famílias que ali se instalaram, o SÍNDICO propõe que a venda por leilão seja realizada nas seguintes condições:





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

**FASE 02:** Ocorrendo a Arrematação, as matrículas dos empreendimentos serão imediatamente transferidas ao Arrematante, ficando o mesmo responsável pela transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, cessando por completo qualquer responsabilidade em relação a Massa Falida;

**FASE 03:** O Arrematante deverá conceder a preferência de compra aos moradores que já residem nos apartamentos, **pelo prazo de 12 (doze) meses**, tendo início 60 (sessenta) dias após expedição da Carta de Arrematação, pelo preço avaliado e homologado de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, com a possibilidade de **parcelamento em no máximo 100 (cem) meses**;

**FASE 04:** As unidades que não forem comercializadas dentro do prazo de 12 (doze) meses aos moradores ou houver descumprimento do pactuado, perderá o morador o direito de compra, ficando autorizado o Arrematante vende-la a terceiros por qualquer preço, bem como a realizar atos de despejo, reintegração e manutenção de posse.

## 2.2. PARQUE DOS EUCALIPTOS E JARDIM DAS BANDEIRAS

Didaticamente, este é o atual estado dos incidentes de venda:

PARQUE DOS EUCALIPTOS	
Nº do Processo	0012492-54.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Apartamentos)	496
Tipo	Apartamentos de 46 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 50.000,00 (por apartamento)
Status	Ocupados
Localização	Sorocaba/SP
Matrícula nº	43.043 do 2º CRI de Sorocaba/SP





JARDIM DAS BANDEIRAS I	
Nº do Processo	0012491-69.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Apartamentos)	640
Tipo	Apartamentos de 46 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 30.000,00 por apartamento
Status	Ocupados
Localização	Campinas/SP
Matrícula nº	35.177 do 3º CRI de Campinas/SP

Em **19/08/2022**, este r. Juízo determinou que a venda dos imóveis localizados no estado de São Paulo, por motivo de celeridade e eficácia, fosse executada pelo agente especializado nomeado “**RLG ADM JUDICIAL**”, cujo procedimento de alienação deve ser detalhado em relatório a ser anexado ao plano de realização de ativos, conforme prevê o artigo 142, IV, da Lei 11.101/2005 (id. 92955905 – pág. 7).

A **RNAVES** ainda aguarda a proposta de trabalho a ser apresentada pela **RLG**.

### 3. IMÓVEIS DESOCUPADOS

Enquanto ativa, o **GRUPO TRESE** tinha como atividade empresarial a incorporação de terrenos, o que gerou, com a decretação da falência, a arrecadação de 03 (três) **TERRENOS DESOCUPADOS**, distribuídos em 02 (dois) incidentes de venda:

	EMPREENDIMENTO	CIDADE	PROCESSO Nº
1.	Traíras	Várzea Grande/MT	0012495-09.2019.8.11.0041
2.	Chácara da Glória		
3.	Espinalzinho	Cuiabá/MT	0012497-76.2019.8.11.0041



**3.1. TRAÍRAS, CHÁCARA DA GLÓRIA E ESPINHALZINHO**

Didaticamente, este é o atual estado dos incidentes de venda:

TRAÍRAS	
Nº do Processo	0012495-09.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Terreno)	01
Tipo	Terreno de 220.000,00 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 2.860.000,00
Status	Desocupado
Localização	Acesso pela Rua Gil João da Silva – Estrada para o Distrito de Bonsucesso em Várzea Grande/MT
Matrícula nº	31.030 do 1º CRI de Várzea Grande/MT

CHÁCARA DA GLÓRIA	
Nº do Processo	0012495-09.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Terreno)	01
Tipo	Terreno de 51.993,95 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 5.199.395,00
Status	Desocupado
Localização	Avenida Aleixo Ramos da Conceição no Bairro Chácara da Glória em Várzea Grande/MT
Matrícula nº	18.289 do 1º CRI de Várzea Grande/MT

ESPINHALZINHO	
Nº do Processo	0012497-76.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Terreno)	01
Tipo	Terreno de 11.157,60 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 1.594.269,38
Status	Desocupado
Localização	Avenida Joaquim Louzada no Bairro Novo Colorado em Cuiabá/MT
Matrícula nº	R3 e AV21 da Matrícula nº 16.245 do 7º Ofício de Cuiabá/MT

Em **19/08/2022**, por decisão proferida nestes autos, r. Juízo autorizou a contratação da leiloeira **LUZINETE MUSSA DE MORAES PEREIRA** para proceder com a alienação dos imóveis acima descritos por meio de **leilão eletrônico**, vejamos:





**5.1) Defiro** o pedido formulado pelo Síndico (ID. 55549335) e **Autorizo a Alienação** dos imóveis desocupados de: - Matrícula números 31.030 e 18.289 do Cartório do 1º Ofício de Várzea Grande/MT vinculados ao incidente de venda nº 12495-09.2019.8.11.0041; e - R.3 e AV.21 da Matrícula nº 16.245, ficha 09, do Cartório do 7º Ofício de Cuiabá/MT vinculado ao incidente de venda nº 12497-76.2019.8.11.0041, por intermédio de leilão eletrônico, na modalidade de maior lance (LRF – art. 142, I), a ser realizado pela leiloeira Luzinete Mussa De Moraes Pereira, cuja contratação pelo Síndico, fica desde já, autorizada.

(id. 92955905 – pág. 9)

Em **02/09/2022**, o **SÍNDICO** aportou nos autos incidentais o contrato de prestação de serviços firmado com a leiloeira, bem como o cronograma de trabalhos, que vem sendo seguido à risca e **com previsão para a 1ª Praça de Leilão em 20/10/2022**, vejamos:

ATIVIDADE	PRAZO	STATUS
<b>Produção do Edital do Leilão</b>	05/09/2022	<b>Cumprido</b>
<b>Análise do Edital pelo Síndico/Juízo</b>	08/09/2022	<b>Cumprido</b>
<b>Visitas <i>in loco</i> – fotos/filmagem com drone</b>	23/09/2022	<b>Cumprido</b>
<b>Publicação do Edital no DJE ou DOE</b>	19/09/2022	<b>Cumprido</b>
<b>Divulgação em geral: site/e-mail/panfleto etc.</b>	19/10/2022	<b>Cumprido</b>
<b>1º Leilão</b>	20/10/2022	<b>Cumprido</b>
<b>2º Leilão</b>	07/11/2022	<b>Aguardando Prazo</b>
<b>3º Leilão</b>	23/11/2022	<b>Aguardando Prazo</b>
<b>Prestação de Contas final</b>	26/11/2022	<b>Aguardando Prazo</b>

Este é o atual estado dos incidentes de venda, reafirmando o **SÍNDICO** que cumprirá os prazos do leilão conforme exposto.

#### 4. IMÓVEIS OCUPADOS

Conforme mencionado, o **GRUPO TRESE** tinha como atividade empresarial a incorporação de terrenos, alguns terrenos viraram verdadeiros bairros, com casa construídas pelos invasores, sendo estes distribuídos nestes incidentes:





	EMPREENDIMENTO	CIDADE	PROCESSO Nº
1.	Asa Branca	Várzea Grande/MT	0012495-09.2019.8.11.0041
2.	Av. Julio Campos		
3.	Limoeiro	Cuiabá/MT	0012497-76.2019.8.11.0041

Ainda, há uma casa no Jardim Shangri-lá arrecadada pela Massa Falida que é ocupada pelo sócio proprietário falido da Massa, **EDMUNDO LUIZ CAMPOS OLIVEIRA**, vinculado neste incidente, entretanto, não será objeto do plano de realização de ativos, nos termos do artigo 1º da Lei nº. 8.099/1990:

	EMPREENDIMENTO	CIDADE	PROCESSO Nº
1.	Casa Jardim Shangri-lá	Cuiabá/MT	0012497-76.2019.8.11.0041

#### 4.1. ASA BRANCA, AV. JULIO CAMPOS E LIMOEIRO

Didaticamente, este é o atual estado dos incidentes de venda:

ASA BRANCA	
Nº do Processo	0012495-09.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Lotes)	130 lotes
Tipo	Lotes urbanos entre 200-426,87 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 275,00 por m <sup>2</sup> - R\$ 9.547.502,25
Status	Ocupado por residências de baixa renda
Localização	Bairro Santa Isabel em Várzea Grande/MT
Matrícula nº	31.202 e 31.227 do 1º CRI de Várzea Grande

AV. JULIO CAMPOS	
Nº do Processo	0012495-09.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Terreno)	01
Tipo	Terreno Comercial de 107.863,00 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 153,38 por m <sup>2</sup> - R\$ 16.544.026,94
Status	Ocupado por residências de baixa renda
Localização	Avenida Júlio Domingos de Campos no Bairro Estrela D`Alva em Várzea Grande/MT
Matrícula nº	18.289 do 1º CRI de Várzea Grande/MT







LIMOEIRO	
Nº do Processo	0012497-76.2019.8.11.0041
Nº de Unidades (Terreno)	01
Tipo	Área de 47.784,02 m <sup>2</sup>
Avaliação Homologada	R\$ 5.268.188,00
Status	Ocupado por residências de baixa renda
Localização	Entre a Rua 406 no Bairro Tijucal e a Travessa 26 no Bairro Jardim Passaredo
Matrícula nº	53.868 do 5º Ofício de Cuiabá/MT

Os imóveis são ocupados por diversos moradores e viraram bairros com toda infraestrutura básica (água, energia, rede de esgoto etc.).

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** e em contrapartida poderá entregar os títulos definitivos de aquisição de propriedade aos moradores.

## 5. PEDIDOS

**ANTE O EXPOSTO**, este **SÍNDICO** vem perante Vossa Excelência, apresentar o **RELATÓRIO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS DA MASSA FALIDA DA TRESE**, nos seguintes termos:

### **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;





**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;**

**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**.

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

Termos em que,

E.R.M.

Cuiabá - MT, 20 de outubro de 2022.

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

