



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                                     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| EDMUNDO LUIZ CAMPOS DE OLIVEIRA (REPRESENTANTE)           |                                               |
|                                                           | EDMUNDO LUIZ CAMPOS DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A)) |
| SCHEILA MARIA DE OLIVEIRA PREZA MORENO (REPRESENTANTE)    |                                               |
| ALVORADA CONSTRUÇOES 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 CONSTRUÇOES CIVIS LTDA (REPRESENTANTE)                |                                               |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AVANCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME (REPRESENTANTE) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (AUTOR)               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                              | RODRIGO ALVES SILVA (ADVOGADO(A))<br>Ulisses Garcia Neto (ADVOGADO(A))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE MATO GROSSO (REU)           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                              | Bruno Costa Alvares Silva (ADVOGADO(A))<br>KATIA REGINA BONATTO OLIVEIRA (ADVOGADO(A))<br>PAULO MENDES DE OLIVEIRA FILHO (ADVOGADO(A))<br>JANETE DIAS PIZARRO (ADVOGADO(A))<br>GIOVANNA MICHELLETO (ADVOGADO(A))<br>LUCIANO PEDROSO DE JESUS (ADVOGADO(A))<br>KASSIM SCHNEIDER RASLAN (ADVOGADO(A))<br>FABIO NEVES ALTEIA (ADVOGADO(A))<br>PALMERON MENDES FILHO (ADVOGADO(A))<br>REBECCA FARINELLA TOGNELLA (ADVOGADO(A))<br>CARLOS EDUARDO BASTOS DE FALCO (ADVOGADO(A))<br>DIOMAR REZZIERI (ADVOGADO(A))<br>SILVIA FERREIRA PERSECHINI MATTOS (ADVOGADO(A))<br>RICARDO VICTOR GAZZI SALUM (ADVOGADO(A))<br>LUCIEN FABIO FIEL PAVONI (ADVOGADO(A)) |

| Outros participantes                                                      |  |
|---------------------------------------------------------------------------|--|
| <del>MÁRIO APARECIDO LEITE CANGÚSSU PRATES (TERCEIRO INTERESSADO)</del>   |  |
| <del>MARIA OTACIANA CASTRO ESCAURIZA E SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)</del> |  |
| <del>MARCOS GRANADO MARTINS (TERCEIRO INTERESSADO)</del>                  |  |
| <del>MARGO AURELIO BALLEEN (TERCEIRO INTERESSADO)</del>                   |  |
| <del>MARCELO DE MORA MARCON (TERCEIRO INTERESSADO)</del>                  |  |
| <del>MANUEL ROS ORTIS JUNIOR (TERCEIRO INTERESSADO)</del>                 |  |
| <del>JOSE ORTIZ GONSALEZ (TERCEIRO INTERESSADO)</del>                     |  |
| <del>JOSE ADELAR DAL PISSOL (TERCEIRO INTERESSADO)</del>                  |  |
| <del>ALCIDES RODRIGUES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)</del>              |  |
| <del>HEMERSON CEZAR DESZCZYNSKI (TERCEIRO INTERESSADO)</del>              |  |
| <del>GUARACY CARLOS SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)</del>                    |  |
| <del>GISELA SIMONA VIANA DE SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)</del>            |  |
| <del>DALILA COELHO DA SILVA ANUNCIACAO (TERCEIRO INTERESSADO)</del>       |  |
| <del>Ricardo Vidal (TERCEIRO INTERESSADO)</del>                           |  |

|                                                                                    |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CASSÃO JURÊ FERREIRA SALES (TERCEIRO INTERESSADO)                                  |                                                                                                                                            |
| FRANCISCO DE ASSIS COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)                                    |                                                                                                                                            |
| CARLINHOS BATISTA TELES (TERCEIRO INTERESSADO)                                     |                                                                                                                                            |
| AILTON BUENO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)                                       |                                                                                                                                            |
| WILSON MARCIO DE ARRUDA E SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)                             |                                                                                                                                            |
| DURVALINA SOSSAI DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)                                |                                                                                                                                            |
| JUCARA MEDEIROS LOBO DE VASCONCELOS (TERCEIRO INTERESSADO)                         |                                                                                                                                            |
| COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ (TERCEIRO INTERESSADO)                           |                                                                                                                                            |
| RONIMARCIO NAVES (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)                                       |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | RONIMARCIO NAVES (ADVOGADO(A))                                                                                                             |
| Bom Jesus SPE 3 Ltda. (TERCEIRO INTERESSADO)                                       |                                                                                                                                            |
| TRUNK AGROPECUARIA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                                     |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | CARLOS FREDERICK DA SILVA INEZ (ADVOGADO(A))                                                                                               |
| UNIAO - ADMINISTRACAO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | RICARDO NIGRO (ADVOGADO(A))                                                                                                                |
| RLG ADM JUDICIAL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                                       |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | ALEXANDRE BORGES LEITE (ADVOGADO(A))<br>FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE (ADVOGADO(A))<br>ARGOS MAGNO DE PAULA GREGORIO (ADVOGADO(A)) |
| BOM JESUS SPE 3 LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                                        |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | GIOVANNA MICHELLETO (ADVOGADO(A))                                                                                                          |
| CRIMB NEGOCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)          |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | MARCELO BARBOSA SACRAMONE (ADVOGADO(A))<br>GABRIEL JOSE DE ORLEANS E BRAGANCA (ADVOGADO(A))                                                |
| M.C. LOCADORA E PRESTACAO DE SERVICOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                  |                                                                                                                                            |
| NIVALDO CAREAGA (TERCEIRO INTERESSADO)                                             |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | NIVALDO CAREAGA (ADVOGADO(A))                                                                                                              |
| FERNANDA CORREA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)                                    |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | FERNANDA CORREA DA SILVA (ADVOGADO(A))                                                                                                     |
| ROSEMARY ALCARAZ ORTA COUTINHO (TERCEIRO INTERESSADO)                              |                                                                                                                                            |
|                                                                                    | ROSEMARY ALCARAZ ORTA COUTINHO (ADVOGADO(A))                                                                                               |
| SELMA CRISTINA FLORES CATALAN (TERCEIRO INTERESSADO)                               |                                                                                                                                            |

|                                                                      |                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | SELMA CRISTINA FLORES CATALAN (ADVOGADO(A))                                      |
| STELLA APARECIDA DA FONSECA ZEFERINO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) |                                                                                  |
|                                                                      | STELLA APARECIDA DA FONSECA ZEFERINO DA SILVA (ADVOGADO(A))                      |
| Tatiane de Abreu Sousa Castro (TERCEIRO INTERESSADO)                 |                                                                                  |
|                                                                      | Tatiane de Abreu Sousa Castro (ADVOGADO(A))                                      |
| TERESINHA APARECIDA BRAGA MENEZES (TERCEIRO INTERESSADO)             |                                                                                  |
|                                                                      | TERESINHA APARECIDA BRAGA MENEZES (ADVOGADO(A))                                  |
| VICENTE RODRIGUES CUNHA (TERCEIRO INTERESSADO)                       |                                                                                  |
|                                                                      | VICENTE RODRIGUES CUNHA (ADVOGADO(A))                                            |
| JOSE GAMA REIS (TERCEIRO INTERESSADO)                                |                                                                                  |
|                                                                      | JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))<br>IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) |
| JOSE NOGUEIRA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)                          |                                                                                  |
|                                                                      | JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))<br>IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) |
| CLEDSON SILVA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)                          |                                                                                  |
|                                                                      | JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))<br>IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) |
| WEDSON SILVA SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)                           |                                                                                  |
|                                                                      | IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))<br>JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) |
| MAURICIO LUIZ DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)                      |                                                                                  |
|                                                                      | JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A))<br>IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A)) |
| JOSE CARLOS DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)                          |                                                                                  |
|                                                                      | IRACEMA HATSUE NAKANIWA ORTIZ (ADVOGADO(A))<br>JOSE ORTIZ GONSALEZ (ADVOGADO(A)) |
| TOKIO MARINE SEGURADORA S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)                  |                                                                                  |
|                                                                      | JORGE LUIS BONFIM LEITE FILHO (ADVOGADO(A))                                      |
| EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA (TERCEIRO INTERESSADO)             |                                                                                  |
|                                                                      | SÉRVIO TÚLIO DE BARCELOS (ADVOGADO(A))                                           |
| JOÃO BOSCO RODRIGUES (TERCEIRO INTERESSADO)                          |                                                                                  |
|                                                                      | INA RODRIGUES (ADVOGADO(A))                                                      |
| Documentos                                                           |                                                                                  |

| Id.       | Data da Assinatura | Movimento                     | Documento                                    | Tipo    |
|-----------|--------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|---------|
| 141073707 | 09/02/2024 17:25   | Juntada de Petição de petição | <a href="#">Petição Agente Especializada</a> | Petição |

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., por seus representantes legais que esta subscrevem, na qualidade de Agente Especializada nomeada nos autos da Falência do GRUPO TRESE para proceder à alienação dos imóveis denominados "Minas do Cuiabá", "Lavras do Sutil I e II", "Residencial Asa Branca", "Av. Julio Campos" e "Residencial Limoeiro", nos termos da r. decisão de ID 120352492, em trâmite perante esse D. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

## I - DA ALIENAÇÃO DOS ATIVOS ARRECADADOS

1. Rememora-se este r. juízo que a atuação desta Agente Especializada se trata de nomeação advinda desse juízo especializado no intuito de que sejam alienados os seguintes ativos, nos termos da decisão proferida no ID 120352492:

- a) Minas do Cuiabá (Registrado sob a matrícula n.º 10.097 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT);
- b) Empreendimentos Lavras do Sutil I e II (Registrados sob as matrículas n.º 75.184 e 75.343, ambos do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT);
- c) Empreendimento Residencial Asa Branca (Registrados sob as matrículas n.º 31.202 e 31.227, ambos do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Várzea Grande/MT);
- d) Imóvel situado à Avenida Júlio Campos (Registrado sob a matrícula n.º 18.289 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Várzea Grande/MT); e
- e) Residencial Limoeiro (Registrado sob a matrícula n.º 53.868 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT);

2. Consoante mencionado na r. decisão alhures mencionada, haja vista que a falência em tela já perdura por 20 anos, de sorte que consoante a atuação prévia desta Agente Especializada na alienação dos ativos do presente processo falimentar, este r. Juízo autorizou a utilização da modalidade *stalking horse bidder* e seus benefícios como processo competitivo.

3. Recentemente haviam sido levados à leilão eletrônico, na modalidade *stalking horse*, os seguintes bens que compunham o acervo patrimonial da massa falida, tendo como Agente Especializada a presente peticionária:

- f) 496 unidades habitacionais integrantes do Condomínio Parque dos Eucaliptos (Incidente PJE 0012492-54.2019.8.11.0041), localizadas em Sorocaba/SP;
- g) 640 unidades habitacionais integrantes do Empreendimento Jardim das Bandeiras I (Incidente PJE 0012491-69.2019.8.11.0041), composto pelos Condomínios Residencial Borba Gato e Residencial Fernão Dias, localizadas em Campinas/SP;

4. Encerrado o leilão, este Juízo homologou as alienações, declarando como arrematante dos referidos bens a empresa BOM JESUS SPE 3 LTDA, determinando, por conseguinte a expedição das respectivas cartas de arrematação.

5. Na sequência, diversos moradores dos empreendimentos imobiliários leiloados apresentaram "IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO", gerando tumulto neste feito principal da falência.

6. Considerando a existência de questões a serem resolvidas sobre parte dos ativos alienados, e diante do possível tumulto no prosseguimento do presente feito falimentar, foi determinado, na decisão de ID 135914818, a abertura de incidente processual para tramitação de tais questões.



7. Ocorre que, no incidente processual distribuído para tramitação das questões pendentes relativas ao leilão dos bens das cidades de Sorocaba e Campinas/SP, de nº 1001975-94.2024.8.11.0041, também passaram a tramitar as questões envolvendo a alienação, mediante leilão judicial na modalidade *stalking horse*, dos imóveis Minas do Cuiabá, Lavras do Sutil I e II, Residencial Asa Branca, Residencial Limoeiro e imóvel na Av. Julio Campos, de comarcas situadas no MT.

8. Assim, de modo que se sigam os mesmos tramites levados à feito no leilão do Empreendimento Parque dos Eucaliptos - Sorocaba/SP I e Empreendimento Jardim das Bandeiras I e II - Campinas/SP, essa Agente Especializada requer que as petições e decisões relativas à alienação dos imóveis Minas do Cuiabá, Lavras do Sutil I e II, Residencial Asa Branca, Residencial Limoeiro e imóvel na Av. Julio Campos redirecionadas ao processo falimentar, para prosseguimentos nos mesmos termos da alienação anterior.

9. A decisão que autorizou a venda dos ativos por meio de leilão judicial, na modalidade *stalking horse* se deu no ID 120352492, com manifestação da Agenda Especializada sobre os tramites do leilão no ID 131170075.

10. Houveram manifestações por parte da concorrente, TRUNK GESTÃO EMPRESARIAL, nos IDs 131170075, 132273516 e 136367029.

### III - DO PLANO DE REALIZAÇÃO DOS ATIVOS

11. Cumpre rememorar que, desde a sua regular nomeação, esta Agente Especializada vem desempenhando uma série de atividades e atribuições voltadas ao atingimento do escopo

objeto de seus trabalhos, conforme já realizado nos empreendimentos localizados nas cidades de Sorocaba/SP e Campinas/SP, logrando-se êxito na alienação dos referidos ativos.

12. Do mesmo modo, todos os esforços e diligências foram desempenhados visando ao atingimento da melhor solução estratégica para a alienação dos ativos objeto do presente trabalho desta Agente Especializada, bem como para potencializar/maximizar o valor dos ativos, reduzir custos de avaliação para a massa falida, promover à alienação dos ativos com maior celeridade, trazer para o evento de alienação o maior número de proponentes e atender aos interesses da Massa Falida (e dentro do possível dos demais terceiros interessados).

13. Portanto, diante dos fatos e peculiaridades constatadas, principalmente, em razão do êxito obtido no procedimento de alienação dos imóveis localizados nas cidades de Sorocaba/SP e Campinas/SP, essa auxiliar apresentada abaixo a sugestão do plano de realização de ativos na modalidade *"Stalking Horse Bidder"*, de forma idêntica àquela já deferida e realizada nestes autos (Id. 111687110), a saber:

- (i) **Primeira Fase (já concluída):** Nomeação dessa Agente Especializada na r. decisão de Id. 120352492, autorizando-a *"a proceder à prospecção no mercado de eventuais interessados em figurar como stalking horse..."*;
- (ii) **Segunda Fase (já concluída):** Análise das peculiaridades dos ativos a serem realizados e apresentação dos mesmos a possíveis interessados em participar do processo competitivo;

- (iii) **Terceira Fase** (já concluída nesta petição): Recebimento e juntada aos autos por meio desta petição, das propostas apresentadas pelos interessados que precificaram os ativos e manifestaram interesse vinculante em participar do processo competitivo como “*Stalking Horse Bidder*”;
- (iv) **Quarta Fase:** Cientificar a Administradora Judicial, o Ministério Público e demais interessados acerca das propostas recebidas por esta Agente Especializada;
- (v) **Quinta Fase:** Conceder prazo para que os três proponentes que já apresentaram propostas vinculantes para esta Agente Especializada possam, caso queiram, majorar a proposta vinculante outrora enviada para essa Agenda Especializada, por meio de petição protocolizada nos autos em segredo de justiça;
- (vi) **Sexta Fase:** Após o decurso do prazo estabelecido por este r. Juízo, tornar pública nos autos as propostas apresentadas em segredo de justiça pelos proponentes e cientificar os interessados no procedimento falimentar;
- (vii) **Sétima Fase:** Deliberação por esse r. Juízo em relação à proposta que melhor atender aos objetivos do processo falimentar e aos interesse da Massa Falida, transformando o proponente em ofertante “*Stalking Horse Bidder*”;
- (viii) **Oitava Fase:** Determinar a realização de leilão híbrido ou virtual, a ser conduzido por leiloeiro da confiança deste r. Juízo, de modo a conferir a máxima transparência, publicidade e celeridade na alienação dos bens, tendo como lance inicial a proposta vencedora do “*Stalking Horse*”

*Bidder*", parametrizando os incrementos ou lances, conforme sugerido a seguir.

14. Para a realização da **oitava fase** acima sugerida (leilão), sugere-se que conste do edital de leilão o lance mínimo advindo da proposta vinculante eleita como vencedora e detentora dos benefícios inerentes ao "*Stalking Horse Bidder*", especialmente, no que diz respeito ao valor do incremento mínimo para os lances.

15. Sugere-se, ainda, que conste do edital de leilão híbrido ou virtual as condicionantes das propostas recebidas, prevendo, em especial, que a proposta vencedora e eleita "*Stalking Horse Bidder*" será vinculante ao seu proponente e o sujeitará a uma multa de 10% do valor proposto, em caso de desistência, multa essa, revertida em favor da massa falida. Informa, outrossim, que ao receber as propostas encaminhou aos respectivos proponentes, modelo do edital outrora utilizado, isto, para que o licitante verificasse os termos do certame e se suas condicionantes estavam contempladas. Consigna-se, entretanto, tratar-se de apenas sugestão dessa agente especializada, já que o edital final é elaborado e editado pelo leiloeiro judicial.

16. Sugere-se, ainda, que conste do edital de leilão híbrido ou virtual a necessidade de depósito de caução, correspondente a 10% do valor da proposta ofertada.

17. Com o início do leilão híbrido ou virtual, o licitante que pretenda participar do certame deverá ofertar lances com incremento mínimo de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)** em relação à proposta do "*Stalking Horse Bidder*" e arcar com a multa de 3% sobre o valor da proposta originária, a título de "*break-up fee*" (multa relativa aos

estudos, análises, consultorias e despesas desembolsadas pelo ofertante para avaliar, precificar e formular a proposta mínima vinculante).

18. Encerrado o leilão, em caso de oferta de lance superior ao da proposta do “*Stalking Horse Bidder*”, este ainda terá a oportunidade de, no prazo de 48 horas, exercer o seu direito de equiparação do melhor preço ofertado (“*right to match*”).

19. Cumpre esclarecer que a alienação na modalidade “*Stalking Horse*” trata-se de modalidade de alienação em que o primeiro interessado pelo ativo oferece um lance inicial e vinculante para sua compra, caracterizando-se como o “pisos dos lances” que advierem. A proposta é formulada após uma *due diligence* inicial a respeito da qualidade do ativo e serve para criar um preço mínimo e, principalmente, **vinculante**, o que garante a venda do ativo, impede sua alienação por preço vil e incentiva o processo competitivo de alienação.

20. A possibilidade da realização de uma *due diligence* mais aprofundada por profissionais especializados do mercado, pelo primeiro ofertante, é uma das vantagens deste procedimento para atrair um maior número de interessados ao certame, que através do preço mínimo estabelecido pelo *stalking horse bidder* podem precificar o risco envolvido na aquisição das unidades (repletas de peculiaridades), sem despendar os custos operacionais para a realização de uma auditoria de cognição profunda. Ao mesmo tempo, a proposta do *stalking horse bidder* desonera a Massa Falida dos custos de profissionais responsáveis pela avaliação e análises das particularidades dos empreendimentos ocupados, irregulares, sem manutenção e conservação básica há mais de duas décadas.

21. Recordar-se que a principal vantagem do “*Stalking Horse*” para a Massa Falida é a certeza de que o ativo será alienado, **no mínimo, pelo preço ofertado** (precificado pelo mercado e por profissionais que atuam nessas aquisições).

#### IV – DAS PROPOSTAS RECEBIDAS PELA AGENTE ESPECIALIZADA

22. Conforme exposto no tópico anterior desta manifestação, logo após a nomeação desta Agente Especializada para proceder à alienação dos demais bens arrecadados em favor da Massa Falida, foram iniciadas diversas diligências extrajudiciais, objetivando compreender as peculiaridades de cada empreendimento e, por conseguinte, prospectar no mercado eventuais interessados na aquisição dos ativos a serem realizados.

23. Assim como ocorreu nos empreendimentos localizados nas cidades de Sorocaba/SP e Campinas/SP, pode-se dizer que as maiores dificuldades para a alienação dos ativos remanescentes estão relacionadas ao fato de que os imóveis estão invadidos por centenas de pessoas e, também, pela falta de regularização dos imóveis junto aos órgãos públicos.

24. Com isso, o interessado em adquirir os imóveis em questão, sem dúvida alguma, deve não só precificar o valor de mercado dos imóveis, mas, também, as despesas necessárias a eventual ingresso na posse dos imóveis e a regularização deles nos órgãos públicos. Essa “precificação” leva tempo e é extremamente importante para que seja apresentada uma proposta factível tanto para o proponente, quanto para a Massa Falida.

25. No dia 28 de julho de 2023, essa Agente Especializada recebeu a proposta apresentada pela proponente **Crimb**

**Negócios e Empreendimentos.** Apenas a título de informação, referida empresa participou, sem êxito, do processo competitivo dos imóveis de Sorocaba/SP e Campinas/SP.

26. Mesmo com a proposta apresentada pela empresa **Crimb**, essa auxiliar continuou realizando diligências no intuito de prospectar outros interessados, principalmente, para atender os interesses da Massa Falida (maximização dos ativos).

27. Posteriormente, no dia 02 de agosto de 2023, a proponente **Trunk Agropecuária Ltda.**, também apresentou a sua proposta para aquisição dos ativos da Massa Falida, na modalidade *stalking horse*, inicialmente mediante petição protocolada nos autos, em segredo de justiça.

28. Em paralelo à apresentação das propostas acima, principalmente, pelo fato de serem tão discrepantes entre si (uma, quase o dobro da outra), essa Agente Especializada manteve contato constante com outros interessados que também estavam precificando os ativos a serem realizados.

29. Consigna-se que, mesmo sem que este r. Juízo tenha fixado qualquer prazo para término da prospecção de interessados, essa Agente Especializado estimava que até a primeira quinzena do mês de setembro/23, os interessados já teriam concluída a precificação dos ativos e, com isso, as propostas poderiam ser apresentadas aos autos (**terceira fase**).

30. Porém, o cronograma não evoluiu como esperado e nem todos interessados conseguiram precificar os ativos até a primeira quinze de setembro/23.

31. Tanto é que, no dia 05 de outubro de 2023, essa auxiliar logrou êxito em receber a proposta apresentada pela empresa House Maringá Empreendimento Imobiliário Ltda..

32. Posteriormente, no dia 27 de novembro de 2023, a proponente Trunk Agropecuária Ltda., apresentou nova proposta para aquisição dos ativos da Massa Falida, na modalidade *stalking horse* (DOC. 03).

33. Apenas a título de informação, cite-se que além das três empresas que apresentaram as propostas acima mencionadas, também existiam outros interessados que estavam precificando os ativos, porém, no decorrer das diligências, declinaram da oportunidade de apresentar propostas para figurarem como *stalking horse*.

34. Prestados os esclarecimentos acima e cumprindo com o quanto determinado por este r. Juízo na decisão de Id. 120352492, informa esta Agente Especializada que foram apresentadas as propostas pelos interessados que demonstraram interesse em participar do processo competitivo para a aquisição dos ativos arrecadados na presente Falência e mencionados nesta petição.

35. Deste modo, a fim de dinamizar e simplificar a análise dos pontos mais relevantes de cada proposta, esta Agente Especializada apresenta o quadro comparativo abaixo:

| Proponente                                    | Preço de Aquisição | Forma de Pagamento | Principais Condições                                                 |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Crimb Negócios e Empreendimentos Imobiliários | R\$ 5.500.000,00   | À vista            | Expressa previsão de Direito de Preferência no edital a ser expedido |





|                                                 |                   |         |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ltda.                                           |                   |         |                                                                                                                                                            |
| House Maringá Empreendimentos Imobiliários Ltda | R\$ 12.000.000,00 | À vista | Aquisição em bloco das unidades, previsão prévia do direito de preferência e a realização do certame em até 06 meses.                                      |
| Trunk Agropecuária Ltda.                        | R\$ 14.000.000,00 | À vista | Aquisição em bloco das unidades, abatimento dos encargos tributários, o reconhecimento expresso que os ativos passam a compor um único patrimônio afetado. |

36. A proponente Trunk Agropecuária Ltda elenca, ainda, uma série de condições precedentes para a validade e eficácia da sua proposta, conforme **cláusula 2.** da proposta em anexo, portanto, na tabela acima constam apenas as condicionantes mais relevantes, além do reembolso de despesas.

V – DAS CONCLUSÕES E PEDIDOS

37. Diante do exposto, requer se digne Vossa Excelência:

- a) Requer que as petições e decisões relativas à alienação dos imóveis Minas do Cuiabá, Lavras do Sutil I e II, Residencial Asa Branca, Residencial Limoeiro e imóvel na Av. Julio Campos, sejam redirecionadas ao processo falimentar, para prosseguimentos nos mesmos termos da alienação anterior.
- b) Intimar o devedor, credores, Administrador Judicial

e Representante do Ministério Público, a fim de que, caso queiram, se manifestem, em 05 dias, sobre o plano de realização dos ativos acima sugerido e, também, sobre as propostas ora juntadas;

- c) Homologar a sugestão do plano de realização de ativos apresentada nesta petição, determinando-se, por conseguinte, a continuidade das demais fases necessárias à realização dos ativos, intimando-se os proponentes conforme sugerido (nos mesmos moldes do leilão anterior), observadas as demais formalidades legais.

Temos em que,  
Pede deferimento.  
Cuiabá, 16 de outubro de 2023.

**RLG Adm Judicial Ltda**  
**Agente Especializada**

Alexandre Borges Leite / Frederico A. O. de Rezende