

Célio de Melo Almada Filho  
Célio de Melo Almada Neto  
Ana Carolina Lima Ferreira  
Eduardo Esteves Rossini  
Gabriela Alvarez Machado de Campos  
Lucas Fernandes da Câmara  
Luís Alberto Balderama  
Mohamad Hachem Taha

Praça Roosevelt, 200, 7º e 8º andares  
São Paulo – SP – Brasil – CEP 01303-020  
Telefone: (55 11) 3159-0941  
Fax: (55 11) 3159-0942  
e-mail: info@meloalmada.com.br  
www.meloalmada.com.br

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO  
DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ DO ESTADO DE  
MATO GROSSO**

**FALÊNCIA**

**PROCESSO Nº 0027450-07.2003.8.11.0041**

**BOM JESUS SPE 3 LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 46.434.947/0001-01, com sede na Rua Dr. Fadlo Haidar, n.º 70, Cj. 65, Vila Olímpia, CEP 04545-050, São Paulo, SP, por seus advogados abaixo assinados, nos autos da *Falência* de **Trese Construtora e Incorporadora Ltda. (GRUPO TRESE)**, em curso perante esse D. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão (ID n.º. 111687110), apresentar, sob sigilo, sua proposta para qualificação como *Stalking Horse Bidder* (**doc. 01**), objetivando a aquisição das propriedades, dos direitos de incorporação, dos projetos e das licenças inerentes à 1.136 unidades habitacionais pertencentes à **Massa Falida**, componentes dos Empreendimentos Parque dos Eucaliptos<sup>1</sup> e Jardim das Bandeiras I e II<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Desenvolvido na Matrícula n.º 43.043, 2º CRI de Sorocaba, SP.

<sup>2</sup> Desenvolvidos nas Matrículas n.ºs 108.974 e 108.975, 3º CRI de Campinas, SP.



**MELO ALMADA**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

A presente proposta substitui aquela anteriormente acostada aos autos (ID nº. 111145325), reverenciando-se ao quanto disposto no item “2”, da última r. decisão proferida por esse D. Juízo (ID nº. 111687110).

Ainda, apresenta-se atestado de idoneidade financeira da ora Proponente, emitido pela Caixa Econômica Federal - CEF, na data de hoje (**doc. 02**).

Por derradeiro, requer seja determinado que todas as publicações e intimações sejam realizadas em nome do advogado **Dr. Célio de Melo Almada Neto, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº. 163.834, sob pena de nulidade.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de março de 2023.

**CÉLIO DE MELO ALMADA NETO**  
ADVOGADO - OAB/SP 163.834

**EDUARDO ESTEVES ROSSINI**  
ADVOGADO - OAB/SP 309.311



Ao

**D. JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ DO ESTADO DE MATO GROSSO;**

**Processo nº 0027450-07.2003.8.11.0041**

***Ref.: Proposta de participação em leilão público — na modalidade Stalking Horse Bidder — a ser realizado no processo de falência nº 0027450-07.2003.8.11.0041, para aquisição dos ativos denominados “Condomínio Parque dos Eucaliptos” e “Empreendimento Jardim da Bandeiras I e II”.***

**BOM JESUS SPE 3 LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.434.947/0001-01, com sede na Rua Dr. Fadlo Haidar, nº 170, Cj. 65, Vila Olímpia, CEP 04545-050, São Paulo, SP, neste ato representada por seu Administrador Luiz Roberto Del Gelmo, inscrito no CPF/ME sob o nº 963.077.738-04 e portador da Cédula de Identidade RG nº 9.659.801-3-SSP-SP, com domicílio na Rua Dr. Fadlo Haidar, nº 170, Cj. 65, Vila Olímpia, CEP 04545-050, São Paulo, SP, vem, em atenção à r. decisão ID. 111687110 dos autos nº 0027450-07.2003.8.11.0041, manifestar interesse na aquisição das propriedades, dos direitos de incorporação, dos projetos e das licenças inerentes às 1.136 (mil cento e trinta e seis) unidades habitacionais, pertencentes à Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda., relativamente a: **a)** Empreendimento Parque dos Eucaliptos, com 496 apartamentos, com 46 m<sup>2</sup>, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, localizado na Rua Valmir Vitério Segura, nº 100 – Wanel Ville, conforme Matrícula 43.043 do 2º CRI de Sorocaba; e, **b)** Empreendimentos Jardim das Bandeiras I e II, com 640 apartamentos de 46 m<sup>2</sup> cada, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, composto pelo Condomínio Residencial Borba Gato, localizado na Av. Maria Clara Machado, nº 51 – Jardim Santa Cruz e Condomínio Residencial Fernão Dias, localizado na Av. Maria Clara Machado, nº 210 – Jardim Santa Cruz, construídos nos imóveis objetos das matrículas nºs. 108.974 e 108.975, ambas de circunscrição do 3º CRI de Campinas/SP, apresentando-se, para tanto, a proposta que abaixo segue.

1/5



## 1 – Do Objetivo

1.1 A presente proposta tem, por objetivo, a participação da sociedade Bom Jesus SPE 3 Ltda., ora PROPONENTE, no leilão judicial na modalidade *Stalking Horse Bidder*, na qualidade de **Ofertante *Stalking Horse Bidder***, para aquisição da propriedade, posse, incorporação, projetos e licenças da Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda. (**GRUPO TRESE**), relacionados aos então denominados “Empreendimento Parque dos Eucaliptos”, com 496 apartamentos, com 46 m<sup>2</sup>, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, localizado na Rua Valmir Vitório Segura, nº 100 – Wanel Ville, conforme Matrícula 43.043 do 2º CRI de Sorocaba e “Empreendimentos Jardim das Bandeiras I e II, com 640 apartamentos de 46 m<sup>2</sup> cada, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, composto pelo Condomínio Residencial Borba Gato, localizado na Av. Maria Clara Machado, nº 51 – Jardim Santa Cruz e Condomínio Residencial Fernão Dias, localizado na Av. Maria Clara Machado, nº 210 – Jardim Santa Cruz, construídos nos imóveis objetos das matrículas nºs. 108.974 e 108.975, ambas de circunscrição do 3º CRI de Campinas/SP, conforme plano apresentado no ID. 101939147 e r. decisão ID. 111687110, dos autos da Falência.

1.2 A presente proposta é realizada de acordo com os princípios que regem a Lei nº. 11.101/2005 — Lei de Recuperações Judiciais e Falências —, com destaque à liquidação de ativos da massa falida, possibilitando-se o pagamento dos seus respectivos credores.

1.3 A presente proposta visa a aquisição, em conjunto, de 1.136 unidades habitacionais que compõem os empreendimentos descritos no item 1.1 retro.

## 2 – Da Proposta de Aquisição

2.1 Após a análise de todos os aspectos que envolvem referido negócio, entende-se possível o oferecimento de proposta para aquisição, em conjunto, de ambos os empreendimentos, compostos pelos 1.136 (mil cento e trinta e seis) apartamentos, descritos nos itens “1.1” acima, no valor de R\$ 18.018.000,00 (Dezoito milhões e dezoito mil reais), a ser pago da seguinte forma:

**a)** Pagamento à vista, no valor de R\$ 18.018.000,00 (Dezoito milhões e dezoito mil reais), em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da decisão judicial proferida por esse D. Juízo Universal da Falência (1ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá do Estado de Mato Grosso) que reconheça a aqui Proponente como vencedora do certame e a consequente expedição da Carta de Arrematação.



2.2 Todas as despesas para regularização da documentação dos empreendimentos, tais como alvarás, autorizações, licenças, “habite-se”, entre outras, bem como para adoção de todas as medidas judiciais ou administrativas que porventura se fizerem necessárias à legalização dos empreendimentos, correrão por conta da Proponente, contando com o apoio da Vara na gestão das soluções perante as autoridades municipais e cartoriais, na efetiva regularização da documentação dos empreendimentos.

### **3 – Das Condições de Aquisição**

3.1 A validade da presente proposta está condicionada ao preenchimento dos seguintes termos:

- a)** Aquisição, em bloco, de todas as 1.136 unidades habitacionais, nos termos do artigo 140, inciso III, da Lei nº. 11.101/2005;
- b)** A aquisição se dará de forma originária, de modo que de todas as unidades serão entregues livres de quaisquer ônus e dívidas, em especial, mas não limitados, a penhoras, hipotecas, indisponibilidades, tributos, taxas, contribuições, despesas condominiais e/ou associativas, bem como a eventuais despesas junto à concessionárias de serviços públicos (água, esgoto, energia e gás). A responsabilidade da Proponente por tais obrigações começará a correr a partir da definitiva imissão na posse, com a consequente expedição da Carta de Arrematação.
- c)** Reconhecimento de que as unidades habitacionais aqui objetivadas passam “a compor um só patrimônio afetado na decretação da falência, correspondente à massa falida objetiva. Assim, o curso da prescrição aquisitiva da propriedade de bem que compõe a massa falida é interrompido com a decretação da falência, pois o possuidor (seja ele o falido ou terceiros) perde a posse pela incursão do Estado na sua esfera jurídica.” (REspecial nº 1.680.357-RJ). Com efeito, ante à falta de preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento de usucapião, em qualquer de suas modalidades, a Proponente, como sucessora da Massa Falida, se sub-rogará em todos os direitos sobre tais unidades, inclusive de posse, propriedade, incorporação, projetos e licenças, para a regularização e eventual desocupação das unidades habitacionais, podendo tomar todas as medidas cabíveis a tal desiderato;
- d)** Expedição de edital público, na forma indicada pela Agente Especializada (**ID nº 111145312**), com o que poderão os interessados fazer as suas ofertas, com incremento mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) relativamente à *Stalking Horse Bidder*, garantindo-se à ora Proponente — BOM JESUS SPE 3 LTDA. —, caso declarada como *Stalking Horse Bidder*, o direito de preferência para

3/5



aquisição das propriedades, direitos de incorporação, projetos e licenças inerentes ao bloco de 1.136 unidades habitacionais dos empreendimentos imobiliários, o que deverá constar expressamente no edital.

e) Quando da expedição da carta de arrematação, deverá constar expressamente que a aquisição judicial abrange a propriedade dos imóveis objetos da matrícula nº. 43.043 do 2º CRI de Sorocaba, e matrículas nºs. 108.974 e 108.975, ambas de circunscrição do 3º CRI de Campinas/SP, bem como os direitos inerentes às respectivas incorporações, projetos e licenças dos empreendimentos denominados “Parque dos Eucaliptos” e “Jardim das Bandeiras I e II”, uma vez que considerados bens distintos;

f) Na hipótese da ora Proponente não se sagrar vencedora do leilão judicial, esta fará jus ao reembolso das despesas e taxas de rescisão pela avaliação e elaboração da proposta *Stalking Horse Bidder*, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor aqui ofertado, ou outro percentual que entenda esse D. Juízo como razoável, devendo referido montante ser descontado do preço pago pelo arrematante, conforme sugerido pela Agente Especializada (ID nº 111145312).

#### **4 – Das Considerações Finais**

4.1 Por fim, informa a ora Proponente que é de sua intenção realizar obras de melhoria e revitalização dos empreendimentos imobiliários, oportunizando, ainda, aos eventuais ocupantes das unidades habitacionais, condições especiais, dando-lhes prioridade, para que possam adquiri-las, de modo a permitir que permaneçam residindo nos referidos imóveis, caso haja efetiva adesão ao plano especial ofertado. Contudo, considerando que o objetivo do presente leilão na modalidade *Stalking Horse Bidder* é propiciar o pagamento à coletividade de credores da falida, esclarece que tais condições não serão pormenorizadamente detalhadas na presente proposta, uma vez que não trarão benefício econômico à Massa Falida (**GRUPO TRESE**).

#### **5 – Da Conclusão**

5.1 Desta forma, serve a presente para requerer se digne Vossa Excelência de acolher a presente proposta, observados os seus termos e condições acima delineados, especialmente para:

a) Declarar a presente proposta como vencedora e devidamente qualificada na modalidade *Stalking Horse Bidder*;



**b)** Após, que se abra a segunda fase do certame, com a confecção de respectivo edital para a realização de leilão, na forma indicada pela Agente Especializada (**ID nº 111145312**), com o que poderão os interessados fazer as suas ofertas, com incremento mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) relativamente à *Stalking Horse Bidder*;

**c)** Se vier a ser superada a proposta apresentada pela ora Proponente, qualificada como *Stalking Horse Bidder*, seja-lhe garantido prazo razoável a ser defindido por esse D. Juízo, oportunizando-se o regular exercício do direito de equiparação ao melhor preço ofertado em leilão, o que deverá constar expressamente no edital.

5.2 A presente proposta substitui todas aquelas anteriormente apresentadas, valendo os termos aqui constantes para fins de aquisição dos empreendimentos e respectivas unidades habitacionais.

São Paulo, 17 de março de 2023.

---

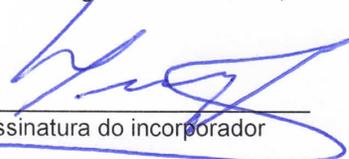
**BOM JESUS SPE 3 LTDA.**  
Luiz Roberto Del Gelmo



## ATESTADO DE IDONEIDADE

Exmo. Senhor Gerente do Banco  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
Agência Jundiaí/SP

**BOM JESUS SPE 3 LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob número 46.434.947/0001-01, estabelecida na Rua Doutor Fadlo Haidar, nº 170, conjunto 65, na Vila Olímpia em São Paulo, capital, CEP 04545-050, neste ato representada por seu administrador, Sr. Luiz Roberto Del Gelmo, brasileira, casado, administrador, portador da CI/RG nº 9.659.801-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 963.077.738-04, residente e domiciliado na Rua da Saúde, nº 143, na Vila Vianelo em Jundiaí, Estado de São Paulo, CEP: 13207-010, desejando aquisição das propriedades, dos direitos de incorporação, dos projetos e das licenças inerentes às 1.136 (mil cento e trinta e seis) unidades habitacionais, pertencentes à Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda., relativamente a: **a)** Empreendimentos Parque dos Eucaliptos, com 496 apartamentos, com 46 m2, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, localizado na Rua Valmir Vitório Segura, nº 100 – Wanel Ville, conforme Matrícula 43.043 do 2º. CRI de Sorocaba; e, **b)** Empreendimentos jardim das Bandeiras I e II, com 640 apartamentos de 46 m2 cada, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, composto pelo Condomínio Residencial Borba Gato, localizado na Av. Maria Clara Machado, nº 51 – Jardim Santa Cruz e Condomínio Residencial Fernão Dias, localizado na Av. Maria Clara Machado, nº 210 – Jardim Santa Cruz, construídos nos imóveis que possuem as matrículas 108.974 e 108.975, ambas do 3º. CRI de Campinas/SP, vem solicitar, dessa Instituição Bancária, seja-lhe expedido atestado de idoneidade financeira, na forma do disposto na alínea "o" do artigo 32 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

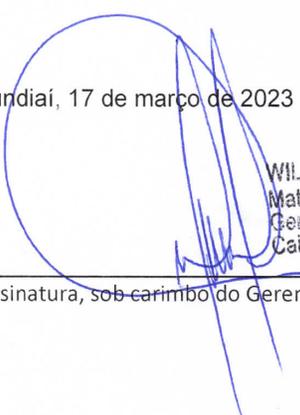
  
Assinatura do incorporador



### Atestado de Idoneidade Financeira

Atestamos que o solicitante supra, cliente deste Banco desde 20 de maio de 2022, não registra mácula cadastral, tendo cumprido com pontualidade as obrigações assumidas a par de trazer experiência em negócios sendo, portanto, financeiramente idôneo.

Jundiaí, 17 de março de 2023

  
Assinatura, sob carimbo do Gerente da Unidade

WILLIAN CLEBER P. SILVEIRA  
Matr. 067.667-7  
Gerente de Relacionamento  
Caixa Econômica Federal



1º TABELIÃO DE NOTAS DE JUNDIAÍ-SP  
Maria Laura Faelis Balão

 **Cartório do 1º Tabelião de Notas de Jundiaí - Estado de São Paulo**  
AV 9 DE JULHO Nº 2696 - ANHANGABAU - JUNDIAÍ-SP - CEP: 13208-056 • TEL.: 4806-1414  
José Lucas Rodrigues Olgado - Tabelião

Reconheço, por semelhança COM valor econômico a(s) firma(s) de:  
LUIZ ROBERTO DEL GELMO, WILLIAM CLEBER PECLAT SILVEIRA  
Dau fé.  
Jundiaí-SP, 17/03/2023. Em Test.  da verdade.  
MARIA LAURA FAELIS BALÃO RT Nº 50 Seg. 21030050834, número  
do cartão: 321191  
\*\* VÁLIDO SOMENTE COM O Selo de Autenticidade \*\*



## INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL: Esta mensagem, incluindo anexos, contém informações confidenciais. O uso, divulgação, distribuição e/ou cópia não autorizados são estritamente proibidos e sujeitos às penalidades legais cabíveis. Caso esta mensagem tenha sido encaminhada indevidamente para você ou se houver necessidade de esclarecimento adicional, favor contatar o remetente. ##

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

**Falência nº 0027450-07.2003.8.11.0041**

**CRIMB NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada nos autos do processo de falência em referência, por seus advogados, em cumprimento à decisão de ID. 111687110, vem requerer a juntada de proposta para participação, na qualidade de “*stalking horse*”, do processo competitivo destinado à alienação dos ativos denominados “Parque dos Eucaliptos” e “Jardim das Bandeiras”, nos termos e condições da proposta aqui anexada (doc. 1), que substitui quaisquer outras apresentadas.

P. Deferimento

De São Paulo para Cuiabá, 17 de março de 2023

Gabriel de Orleans e Bragança  
OAB/RJ nº 132.374

Marcelo Barbosa Sacramone  
OAB/SP nº 240.389

Alfredo Cabrini Souza e Silva  
OAB/SP nº 405.181

Henrique de Oliveira Lima Braga  
OAB/SP nº 473.358



São Paulo, 17 de março de 2023

Aos

Exma. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível  
do Foro da Comarca de Cuiabá/MT

RLG Adm Judicial  
A/C.: Drs. FREDERICO A. O. DE REZENDE e ALEXANDRE LEITE

**Ref.: Proposta de participação em leilão público a ser realizado no processo de falência nº 0027450-07.2003.8.11.0041 e aquisição dos ativos denominados “Condomínio Parque dos Eucaliptos” e “Empreendimento Jardim da Bandeiras I”.**

Prezados Senhores,

Na qualidade de advogados de **Crimb Negocios e Empreendimentos Imobiliarios Ltda**, inscrita no CNPJ nº 48.132.044/0001-00, com sede na Rua Tirol, nº 356 – sala 413 – Freguesia/Jacarepaguá – CEP 22750-009 – Rio de Janeiro/RJ, representada conforme seu contrato social, vimos por meio desta apresentar proposta formal (“PROPOSTA”) para a participação do PROPONENTE como *Stalking Horse Bidder* no processo competitivo que será realizado no âmbito do processo de falência das MASSAS FALIDAS DE TRESE CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO LTDA. E OUTROS (“GRUPO TRESE”), processo nº 0027450-07.2003.8.11.0041, em curso perante o MM. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cuiabá/MT (“FALÊNCIA”).

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Marcelo Barbosa Sacramone

6C946B1D46D94AE...

Marcelo Barbosa Sacramone

OAB/SP nº 240.389

DocuSigned by:

Gabriel José de Orleans e Bragança

0EED9D47494A451...

Gabriel de Orleans e Bragança

OAB/SP nº 282.419-A



## I. Escopo da PROPOSTA

**1.1.** A presente PROPOSTA tem por escopo viabilizar a participação do PROPONENTE, por intermédio de SPE a ser constituída com o propósito específico para participar do processo competitivo relativo aos ativos denominados “Condomínio Parque dos Eucaliptos” e “Empreendimento Jardim da Bandeiras I” (em conjunto, denominados “EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS”), especificamente para a aquisição em bloco das unidades imobiliárias componentes dos referidos empreendimentos imobiliários, conforme estipulado no “Plano Detalhado de Realização de Ativos” apresentado no ID. 101939147 da FALÊNCIA.

**1.2.** Esta PROPOSTA visa a atender aos princípios Lei 11.101/2005 (“LRF”) no que se refere à liquidação dos ativos de massas falidas, especialmente para **(i)** possibilitar a maximização do ativo em atenção ao seu real valor de mercado, mediante a aquisição das unidades imobiliárias à vista por preço compatível com o real valor dos bens; e **(ii)** preservar a função social da propriedade privada, mediante o comprometimento assumido pelo PROPONENTE de, após a aquisição das unidades imobiliárias, ofertar aos ocupantes dos imóveis um prazo de exclusividade para a aquisição dos bens, quando serão oferecidas condições razoáveis para a compra dos apartamentos inclusive mediante parcelamento e financiamento com prazos alongados (financiamento bancário), e juros compatíveis com as condições financeiras de cada adquirente.

**1.3.** Esta PROPOSTA se destina à aquisição conjunta (em bloco) de todas as 1.136 unidades imobiliárias que compõem os empreendimentos em referência, sendo **(i)** 496 (quatrocentas e noventa e seis) unidades imobiliárias habitacionais compreendidas pelo Condomínio Parque dos Eucaliptos, registrado sob a matrícula nº 43.043 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP; e **(ii)** 640 (seiscentas e quarenta) unidades imobiliárias habitacionais compreendidas pelo Empreendimento Jardim das Bandeiras I, registrado sob a matrícula nº 35.177 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, composto dos Condomínios “Borba Gato” e “Fernão Dias”<sup>1</sup>.

**1.4.** Os TERMOS E CONDIÇÕES a seguir expostos são aplicáveis igualmente a ambos os ativos, de modo que o Preço de Aquisição é destinado à aquisição de todas as 1.136 unidades imobiliárias habitacionais, cuja compra será feita em bloco, na forma do artigo 140, inciso III, da LRF.

---

<sup>1</sup> Todas as informações relativas às unidades imobiliárias foram extraídas das petições de ID. 102185244 e 101939147 apresentadas na RECUPERAÇÃO JUDICIAL, respectivamente, pelo Agente Especializado de Venda (RLG Adm Judicial) e pelo síndico da FALÊNCIA (RNaves Advogados).



**1.5.** A PROPOSTA tem a sua validade e eficácia condicionada à possibilidade de aquisição, em bloco, de todas as 1.136 unidades imobiliárias habitacionais. Eventual limitação na aquisição de todas as 1.136 unidades imobiliárias, inclusive caso seja possível a aquisição apenas das unidades referentes a algum dos dois empreendimentos em referência, será considerado evento de rescisão da validade desta PROPOSTA, que não vinculará o PROPONENTE em nenhum grau a menos que configuradas todas as Condições Precedentes abaixo indicadas.

## **II. Condições Precedentes da PROPOSTA**

**2.1.** A validade e eficácia desta PROPOSTA são condicionadas, para os efeitos do artigo 125 da Lei 10.406/2002 ("Código Civil"), à configuração das seguintes Condições Precedentes:

2.1.1. Possibilidade de aquisição em bloco, nos termos do art. 140, inciso III, da LRF, de todas as 1.136 unidades imobiliárias que compõem os empreendimentos em referência, sendo **(i)** 496 (quatrocentas e noventa e seis) unidades imobiliárias habitacionais compreendidas pelo Condomínio Parque dos Eucaliptos, registrado sob a matrícula nº 43.043 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP; e **(ii)** 640 (seiscentas e quarenta) unidades imobiliárias habitacionais compreendidas pelo Empreendimento Jardim das Bandeiras I, registrado sob a matrícula nº 35.177 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, composto dos Condomínios "Borba Gato" e "Fernão Dias";

2.1.2. Apoio da Vara de Falência na obtenção, perante as autoridades municipais e cartoriais, para a expedição de todos os documentos, alvarás, autorizações, licenças, "habite-se" etc. para que o PROPONENTE se torne proprietário das unidades imobiliárias livres e desembaraçadas e prontas para posterior venda aos atuais ocupantes dos imóveis e/ou terceiros, na forma do art. 141, inciso II, da LRF.

2.1.2.1. A regularização da documentação referente às unidades habitacionais, como alvarás, autorizações, licenças, "habite-se", será encargo do Proponente posteriormente à emissão do auto de arrematação. Sua inexistência não invalida a venda ou impede o pagamento do preço de aquisição, a



menos que haja condição intransponível e que impeça a obtenção da documentação necessária ao empreendimento.

2.1.2.2. As despesas para regularização da documentação referente às unidades habitacionais, alvarás, autorizações, licenças, “habite-se” e desmobilização das unidades habitacionais, posteriormente ao auto de arrematação, correrão por conta do Proponente.

2.1.2.3. Para viabilizar a venda dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ou permitir a satisfação de eventuais despesas da Massa, o PROPONENTE se compromete a adiantar à massa falida do GRUPO TRESE o valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), valor este que comporá o PREÇO DE AQUISIÇÃO. O valor é destinado à satisfação de eventuais despesas da Massa Falida e de modo a assegurar a higidez da proposta e das multas decorrentes de não pagamento do preço, caso vitorioso o Proponente no leilão.

2.1.3. Individualização de todas as unidades componentes dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, mediante indicação **(i)** dos atuais habitantes dos apartamentos; **(ii)** das matrículas imobiliárias de cada unidade habitacional, se existentes; **(iii)** dos dados escriturais e tributários de todas as unidades habitacionais, se existentes; e **(iv)** todas as informações existentes sobre cada unidade habitacional individualmente;

2.1.4. Expedição de edital público delimitando os termos e condições para participação no processo competitivo, desde que: **(i)** a alienação dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ocorra por meio de leilão presencial, na forma do artigo 142, inciso I, da LRF, vedadas outras modalidades de alienação do ativo, ainda que autorizadas em lei; **(ii)** seja previsto o direito de preferência do PROPONENTE para a aquisição dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (na modalidade cunhada “*stalking horse bidder*”), nos termos da cláusula IV abaixo e do *Break-up fee* (multa de rescisão).



- 2.1.5. Caso o leilão não ocorra em até 12 meses da caracterização do proponente como *Stalking horse bidder* e do desembolso do ADIANTAMENTO, esta PROPOSTA será automaticamente rescindida e a totalidade da quantia adiantada pelo PROPONENTE será considerada como despesa indispensável à administração da falência.

### III. Termos e Condições da PROPOSTA

3.1. A presente PROPOSTA é para a aquisição em bloco, nos termos do art. 140, inciso III, da LRF, dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, compreendido por todas as 1.136 unidades imobiliárias que compõem os empreendimentos em referência, sendo **(i)** 496 (quatrocentas e noventa e seis) unidades imobiliárias habitacionais compreendidas pelo Condomínio Parque dos Eucaliptos, registrado sob a matrícula nº 43.043 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP; e **(ii)** 640 (seiscentas e quarenta) unidades imobiliárias habitacionais compreendidas pelo Empreendimento Jardim das Bandeiras I, registrado sob a matrícula nº 35.177 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, composto dos Condomínios “Borba Gato” e “Fernão Dias”.

3.2. **Preço de Aquisição.** O PREÇO DE AQUISIÇÃO TOTAL É DE **R\$ 13.500.000,00.**

- 3.2.1. Para a massa falida do GRUPO TRESE será destinado R\$13.500.000,00 para a aquisição dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, sem prejuízo da possibilidade de, no curso do leilão público destinado à venda das unidades imobiliárias, o Preço de Aquisição ser alterado.
- 3.2.2. O PREÇO DE AQUISIÇÃO é compatível com o valor de mercado dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e considerado justo para sua aquisição em cenário falimentar, de modo que se reputam preservados os interesses públicos envolvidos na liquidação falimentar de ativos do GRUPO TRESE.
- 3.2.3. O PREÇO DE AQUISIÇÃO somente será devido se configuradas todas as CONDIÇÕES PRECEDENTES elencadas na cláusula 2.1.
- 3.2.4. O PREÇO DE AQUISIÇÃO será composto por:
- 3.2.4.1. R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais) **pagos à vista** à Massa Falida. O valor será pago à vista, em parcela única,



vincenda no prazo de 90 dias após a lavratura de auto de arrematação que reconheça o PROPONENTE como vencedor do certame público destinado à aquisição dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e montante remanescente da diferença entre o valor de R\$2.500.0000,00 e o montante que fora efetivamente utilizado de ADIANTAMENTO DE DESPESAS.

3.2.4.2. Pelo ADIANTAMENTO DE DESPESAS, consistentes em eventuais despesas das Massa, no valor total de até R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), conforme a necessidade;

3.2.5. De modo a garantir o pagamento do PREÇO DE AQUISIÇÃO caso se sagre vencedor do certame, o Proponente oferece Carta de Fiança de 10% do preço total de aquisição até o Adiantamento de Despesas ou pela diferença referente ao montante adiantado e os 10% do Preço, caso o adiantamento necessário inicialmente seja menor.

3.2.6. Se não forem obtidas todas as autorizações necessárias para a venda em bloco dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ou o Proponente não se sagrar vencedor, esta PROPOSTA será automaticamente rescindida e a totalidade da quantia adiantada pelo PROPONENTE para o custeio de despesas da massa e será considerada como despesa indispensável à administração da falência.

**3.3. Adiantamentos de Despesas.** De modo a custear eventuais despesas da Massa, o proponente se compromete a efetuar o adiantamento de despesas.

3.3.1. Para viabilizar a venda dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, o PROPONENTE se compromete a adiantar à massa falida do GRUPO TRESE os valores necessários às eventuais despesas da massa falida.

3.3.2. O montante a ser adiantado é de até R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), valor este que comporá o PREÇO DE AQUISIÇÃO.

3.3.3. Os valores serão adiantados em 30 dias da decisão judicial que reconheceu o proponente como *Stalking Horse Bidder*, a depender de requisição da Massa Falida e como forma de mostrar a higidez da proposta.



**3.4. Despesas com Revitalização e Melhorias dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.** O Proponente se obriga a realizar Despesas com Revitalização e Melhorias dos Empreendimentos Imobiliários.

3.4.1. O PROPONENTE incorrerá com despesas relativas à revitalização e melhorias estruturais dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS no valor de até R\$

3.4.2. 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), valor este que faz parte da presente PROPOSTA e ao qual ficará o PROPONENTE vinculado após a aquisição dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

3.4.3. Com a intenção de atender ao fim social do procedimento falimentar e conferir a melhor destinação possível aos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, o PROPONENTE fica obrigado a destinar o valor de até R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para o financiamento de obras, reformas e revitalizações diversas com o intuito de promover melhorias nas estruturas dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, o que inclui a construção de novas áreas comuns nos condomínios, obras essenciais relacionadas a saneamento básico e segurança e melhorias gerais que se façam necessárias para melhor atender às pessoas que habitam e habitarão os EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS .

3.4.4. A verba acima referida também será destinada à realização de obras e reformas indispensáveis para os EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, que demandam obras estruturais complexas para o funcionamento regular de algumas funcionalidades dos complexos imobiliários, inclusive para que se obtenha todos os alvarás, autorizações, licenças, “Habite-se” dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

3.4.5. Embora não sejam destinadas especificamente à massa falida do GRUPO TRESE, as despesas com revitalização e melhorias dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS são indispensáveis para a obtenção de condições mínimas para a manutenção e posterior venda das unidades imobiliárias.

**3.5. Preservação do fim social dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.** Além do pagamento do PREÇO DE AQUISIÇÃO e das despesas com revitalização e melhorias dos



EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS, esta PROPOSTA engloba como obrigação a concessão de condições especiais para que aqueles que comprovadamente habitem as unidades imobiliárias, como não locatários, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos possam adquirir as unidades imobiliárias respectivas, a fim de que permaneçam residindo nos referidos imóveis mediante aquisição do regular título de propriedade.

3.5.1. Farão jus às CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO e ao PERÍODO DE EXCLUSIVIDADE as pessoas que comprovarem documentalmente que **(i)** são ocupantes originais das unidades habitacionais dos EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS e **(ii)** exercem a posse mansa e pacífica de respectivas unidades pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos em nome próprio e estejam efetivamente morando no imóvel. Ficará a exclusivo critério do PROPONENTE aceitar, ou não, os documentos apresentados pelos interessados em adquirir as unidades imobiliárias, decisão esta que não poderá ser revista pelo juízo da FALÊNCIA.

3.5.2. Período de Exclusividade. Durante o período de 6 (seis) meses contados a partir da homologação do auto de arrematação lavrado em favor do PROPONENTE, este estará impedido de alienar as unidades habitacionais dos EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS para pessoas que não sejam os atuais habitantes das respectivas unidades, desde que preencham os requisitos da cláusula anterior e o imóvel esteja efetivamente ocupado.

3.5.2.1. Ultrapassado o PERÍODO DE EXCLUSIVIDADE sem que tenham sido concluídos os trâmites para a venda das unidades imobiliárias para seus respectivos habitantes, estará o PROPONENTE automaticamente autorizado a aliená-las a terceiros, sem necessidade de qualquer tipo de autorização judicial.

3.5.3. Condições Especiais de Pagamento. Durante o PERÍODO DE EXCLUSIVIDADE, os atuais habitantes das unidades que compõem os EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS terão condições especiais de pagamento caso decidam adquirir suas respectivas unidades habitacionais.



3.5.3.1. As CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO não serão obrigatoriamente praticadas **(i)** em benefício de terceiros não habitantes dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, tampouco **(ii)** após o decurso do PERÍODO DE EXCLUSIVIDADE, ficando expressamente consignado que, para fazer jus às CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO, o morador do EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO deve contatar o PROPONENTE durante o PERÍODO DE EXCLUSIVIDADE, ficando este desobrigado de oferecer as CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO após o decurso do referido prazo.

3.5.3.2. São CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO, para os fins desta cláusula: o pagamento do preço de R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais) por unidade habitacional dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS de Campinas e de R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais) por unidade habitacional dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS de Sorocaba, através de financiamento bancário ou recursos próprios.

3.5.4. Venda a terceiros. Ultrapassado o PERÍODO DE EXCLUSIVIDADE sem declaração de interesse na aquisição das unidades imobiliárias, ou recusadas as CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO por parte dos atuais habitantes das unidades imobiliárias, o PROPONENTE estará automaticamente autorizado, sem necessidade de prévia autorização judicial ou comunicação nos autos da FALÊNCIA, a alienar as unidades habitacionais dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS a terceiros, mediante negociações apartadas e estipulação de termos e condições particulares para cada comprador.

#### **IV. DIREITO DE PREFERÊNCIA NO LEILÃO PÚBLICO – “*STALKING HORSE BIDDER*”**

4.1. Conforme previsto na cláusula 2.1.4, será CONDIÇÃO PRECEDENTE à validade e eficácia deste PROPOSTA a expedição de edital de leilão do qual conste o direito de preferência do PROPONENTE para a aquisição dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, na modalidade “*stalking horse bidder*” (“DIREITO DE PREFERÊNCIA”).



**4.2.** Do montante da PROPOSTA constante do edital como lance inicial, os demais lances sucessivos poderão ser oferecidos mediante incremento de ao menos R\$ 500.000,00 sobre o lance anterior.

**4.3.** Em benefício dos princípios norteadores do processo falimentar e da obrigatoriedade de buscar-se a maximização do ativo no processo de falência, o DIREITO DE PREFERÊNCIA do PROPONENTE consistirá na possibilidade de, em 24 horas do certame público destinado à venda dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, cobrir toda e qualquer oferta realizada acima do Preço de Aquisição indicado na cláusula 3.2. Especificamente, o DIREITO DE PREFERÊNCIA garante ao PROPONENTE a prerrogativa de escolher se cobrirá o valor da maior proposta existente no âmbito do certame, considerando o seu interesse particular em adquirir os EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com a dedução do valor total despendido em adiantamento.

**4.4.** O DIREITO DE PREFERÊNCIA deverá constar expressamente do edital que tornar público o processo público de alienação dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, que apenas aceitará lances à vista, sob pena de perecimento e perda da eficácia desta PROPOSTA, ficando o PROPONENTE desobrigado de todas os ônus previstos nesta PROPOSTA caso o DIREITO DE PREFERÊNCIA não conste do edital de leilão.

**4.5.** Na hipótese de o *Stalking horse bidder* não se sagrar vencedor do processo competitivo relativo aos ativos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, o proponente terá direito de ser ressarcido pelo montante do valor efetivamente despendido com o ADIANTAMENTO DE DESPESAS e terá direito à multa compensatória pelo insucesso do negócio jurídico à taxa de 6% sobre o preço vencedor por todas as despesas incorridas para a avaliação e elaboração da proposta *Stalking Horse* (BREAK-UP FEE). Referidos montantes será diretamente exigido do preço pago pelo arrematante.

## **V. ENCERRAMENTO**

**5.1.** As obrigações assumidas pelo PROPONENTE nesta PROPOSTA são vinculantes e condicionadas à configuração das CONDIÇÕES PRECEDENTES estabelecidas na cláusula II acima.

**5.2.** O PREÇO DE AQUISIÇÃO e demais obrigações assumidas pelo PROPONENTE, especialmente as despesas com revitalização e melhorias dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, devem ser considerados conjuntamente para fins de avaliação da



PROPOSTA, devendo todos os ônus e encargos ora assumidos pelo PROPONENTE influir na decisão acerca da homologação da melhor proposta, especialmente porque **(i)** os valores desta PROPOSTA condizem com a realidade dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e preservam os direitos da massa falida do GRUPO TRESE, posto que tendentes a maximizar os ativos da massa falida; e **(ii)** há a intenção expressa do PROPONENTE de preservar a função social dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e facilitar a aquisição das unidades habitacionais pelos seus atuais ocupantes, fator social relevante que deve ser considerado no momento da avaliação da proposta vencedora do certame.

DocuSigned by:  
  
ED5F494EE5C8417...

---

**Crimb Negocios e Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

CNPJ nº 48.132.044/0001-00

