



**PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE MATO GROSSO**  
**GABINETE I DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ**  
**ESPECIALIZADA EM FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Pje 0027450-07.2003.811.0041

Falência - Trese Construtora E Incorporadora Ltda.

Visto.

**I – Da Alienação dos imóveis localizados em Sorocaba/SP e Campinas/SP**

Como se vê da decisão de Id. 111674564, este Juízo acolhendo sugestão apresentada pela Agente Especializada RLG Adm Judicial, para que ocorra pela modalidade conhecida como *stalking horse*, a realização dos ativos de Sorocaba/SP (Incidente PJe 0012492-54.2019.8.11.0041 – Parque dos Eucaliptos) e de Campinas/SP (Incidente PJe 0012491- 69.2019.8.11.0041 – Jardim das Bandeiras).

Na mesma decisão também foi determinado que as duas únicas proponentes, Bom Jesus SPE 3 Ltda. e Crimb Negócios e Empreendimentos Imobiliários, querendo, manifestassem ratificando a proposta anterior ou juntando nova oferta em substituição às já apresentadas, visando a qualificação como *stalking horse*.



Cumprindo à determinação judicial as Bom Jesus SPE 3 Ltda. apresentou nova proposta no Id. [112790537](#), e a Crimb Negócios e Empreendimentos Imobiliários no Id. [112790379](#).

Em seguida o Síndico manifestou no Id. [113707751](#), opinando desfavoravelmente ao pedido da agente especializada RLG ADM JUDICIAL de nova avaliação dos imóveis localizados no Estado de São Paulo, sugerindo que os preços estipulados por unidade sejam mantidos; bem como opinou favoravelmente a sugestão da RLG pela venda dos empreendimentos por meio de Leilão Judicial Eletrônico, nos termos do artigo 142, inciso I e IV da LRJF, na modalidade Stalking Horse, com a ressalva de que deva constar no EDITAL DE LEILÃO as premissas indicadas no TÓPICO IV de sua manifestação.

O Ministério Público, em parecer de Id. 114708811, manifestou pelo acolhimento da proposta apresentada por Bom Jesus SPE 3 Ltda, para que passe a constar como *stalking horse bidder* no leilão judicial a ser realizado posteriormente, pugnando, ainda pela expedição dos respectivos editais com urgência.

Pois bem.

No que concerne ao pedido de reavaliação formulado pela Agente Especializada RLG Adm. Judicial no Id. [102185244](#), entendo que, tal como ponderado pelo Ministério Público (Id. [105496259](#)) e pelo Síndico (Id. [113707751](#)), a medida iria onerar em demasia a massa falida e retardar ainda mais a realização dos respectivos ativos.

Como se sabe, a avaliação tem por finalidade estabelecer o parâmetro econômico para realização do ativo, de modo que a importância a ser obtida com a venda não se distancie muito do valor real do bem.

Ocorre que, no caso em análise, a venda deve ocorrer por leilão judicial, na modalidade *stalking horse*, como sugerido pela Agente Especializada, circunstância que garante a efetiva maximização do valor desses ativos, razão pela qual se mostra suficiente a correção monetária do valor apurado na avaliação anterior ou a correção pelos índices utilizados no mercado imobiliário, como sugerido pelo Ministério Público no parecer de Id. 105496259.



Como se infere da manifestação do Síndico, este se posicionou favoravelmente à sugestão da RLG pela venda dos empreendimentos localizados no Estado de São Paulo por meio de Leilão Judicial Eletrônico, na modalidade *Stalking Horse*, com a ressalva de que o Edital faça constar algumas premissas traçadas em sua manifestação, que dizem respeito, sobretudo, ao direito de preferência de compra aos atuais ocupantes dos imóveis a serem vendidos pelo preço social de R\$ 30.000,00, para o Empreendimento de Campinas/SP e R\$ 50.000,00, para o Empreendimento de Sorocaba/SP, com a possibilidade de parcelamento em até 100 meses, em virtude de proposta comercial formalizada anteriormente com a associação das famílias de moradores dos respectivos empreendimentos.

Primeiramente, cumpre esclarecer que em 10/05/2022, a Associação Das Famílias De Moradores Do Parque Bandeiras Campinas-SP noticiou desistência do acordo feito anteriormente com este Juízo (Id. [84495386](#)), tendo sido a desistência homologada na decisão de Id. [92955905](#), de maneira que não há razão para que a alienação do respectivo ativo obedeça às condições outrora estabelecidas.

Como já mencionado em outras oportunidades, a alienação por leilão judicial eletrônico (LRF – art. 142, I) possui, em regra, maior alcance com relação ao público interessado podendo, conseqüentemente reverter em melhores resultados para a massa falida.

Pela modalidade *stalking horse* sugerida pela empresa RLG, fica assegurada a venda do ativo por uma oferta inicial, garantindo que o bem não seja vendido por preço inferior ao previamente estabelecido, podendo tal medida ser capaz de atrair um maior número de interessados e, conseqüentemente, elevar a disputa.

Em contrapartida, considerando os riscos assumidos pelo potencial adquirente (*stalking horse bidder*), este terá compensações como a possibilidade de cobrir a melhor oferta para ficar com o ativo, além de preferência no caso de empates. O instituto foi muito bem retratado pelo ilustre promotor que também citou vários artigos sobre o tema.

Consta ainda do parecer um quadro ilustrativo com resumo das duas propostas apresentadas nos autos, como visto abaixo:



<u>PROponentES</u>	<u>VALOR DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO</u>	<u>CONDIÇÕES E OBSERVAÇÕES</u>
<b>BOM JESUS SPE 3 LTDA.</b> (id. 112790537)	<u>R\$ 18.018.000,00 (dezoito milhões e dezoito mil reais)</u> , a ser pago à vista, em até 30 dias corridos a contar da decisão judicial que homologue a alienação e expeça a carta de arrematação.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A aquisição deverá ser de forma originária, livre de ônus e dívidas.</li> <li>- Reconhecimento de que as unidades habitacionais serão consideradas como um só patrimônio afetado na decretação da falência, o que declara a inexistência de direito a usucapião desses imóveis.</li> <li>- Caso a proponente não se sagre vencedora do leilão judicial, fará jus ao reembolso das despesas e taxas de rescisão pela avaliação e elaboração da proposta, no importe de 3% (cinco por cento) sobre o valor ofertado, ou outro percentual que o Juízo entenda razoável.</li> <li>- Nesse caso, o pagamento será devido pelo arrematante e não pela massa falida.</li> <li>- Será concedido o direito de preferência aos atuais moradores nos referidos imóveis, porém as condições não foram detalhadas na proposta, nesse momento.</li> <li>- Todas as despesas com regularização da documentação e dos empreendimentos serão arcadas pelo proponente, contando com o apoio do Juízo na gestão dessas soluções, quando necessário.</li> </ul>
<b>CRIMB NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b> (id. 112790379)	<u>R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais)</u> , sem prejuízo de no curso do leilão o valor ser majorado. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desse valor, R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) será pago à vista, em parcela única, no prazo de 90 dias após a lavratura do auto de arrematação. O valor remanescente de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil) seria considerado como adiantamento de despesas, de modo a custear as despesas da massa falida para a regularização dos imóveis.</li> <li>- Além desses valores, o proponente fica obrigado a destinar o valor de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aquisição de forma originária, sem ônus e com segurança jurídica.</li> <li>- Apoio do Juízo Falimentar perante as autoridades públicas, auxiliando na expedição da documentação necessária para regularização do empreendimento.</li> <li>- Se não forem obtidas as autorizações necessárias para a venda, ou caso o proponente não se sagre vencedor, a proposta fica rescindida. Nesse caso, o proponente fará jus ao ressarcimento pelo montante do valor despendido como adiantamento de despesas (R\$ 2.500.000,00), acrescido de multa compensatória de 6% sobre o valor da proposta vencedora. Tais valores</li> </ul>

	R\$ 1.500.000,00 para o financiamento de obras, reformas e melhorias nas estruturas dos empreendimentos.	deverão ser pagos pelo arrematante e não pela massa falida. - Há previsão expressa de o proponente preservar a função social dos empreendimentos, facilitando a aquisição das unidades pelas famílias que atualmente residem nos imóveis. - Será garantida as condições de exclusividade aos habitantes, que poderão, durante o período de 06 meses, exercer o direito de compra pelas condições especiais de pagamento (R\$ 38.000,00 para as unidades de Campinas e R\$ 58.000,00 para as de SOROCABA), mediante financiamento ou recursos próprios.
--	--	--

Cotejando as duas propostas, pode-se destacar que o valor proposto pela empresa BOM JESUS (R\$ 18.018.000,00) equivale ao montante de R\$ 4.518.000,00, a mais em relação ao preço consignado pela CRIMB (R\$ 13.500.000,00), sendo também menor o prazo para pagamento do preço, ou seja, 30 (trinta) dias da decisão que homologar a alienação, fixado pela BOM JESUS, contra 90 (noventa) dias cotados do auto de arrematação proposto pela CRIMB.

Além do preço proposto pela BOM JESUS ser quase 25% maior que o ofertado pela CRIMB, parte do valor estipulado por essa última esta última (R\$ 2.500.000,00) deveria ser considerado como adiantamento de despesas para custear as despesas da massa falida para regularização dos imóveis ou como “*investimento para revitalização e melhorias estruturais dos empreendimentos*”, conforme ressaltado pelo ilustre representante do Ministério Público, que também destacou em seu parecer que a fiscalização desse adiantamento “*seria de difícil trato, podendo onerar ou tumultuar ainda mais o presente processo de falência, que já tramita há mais de 20 anos e necessita ser finalizado de forma juridicamente segura*”.

Soma-se a tudo isso, o fato de que, na hipótese da proposta do potencial adquirente ser vencida por outra por ocasião do leilão judicial, o valor estipulado para ressarcimento pela BOM JESUS foi de 5%, contra 6% ofertado pela CRIMB.

Dessa forma, por qualquer ângulo que se vislumbre, a proposta apresentada pela BOM JESUS, revela-se mais vantajosa, posto que melhor atende aos interesses da massa falida e de seus credores.



Também não merece prosperar as ressalvas apresentadas pelo Síndico para formalização do contrato com a proponente vencedora.

De acordo com o auxiliar do juízo, deveria constar no edital de leilão algumas condições estabelecidas sob as seguintes premissas:

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

**PREMISSA 02:** Ocorrendo a arrematação e o pagamento do valor junto a Massa Falida, as matrículas dos empreendimentos serão imediatamente disponibilizadas ao Arrematante por meio da Carta de Arrematação, 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;

**PREMISSA 03:** O Arrematante deverá conceder a preferência de compra aos moradores que já residem nos apartamentos, pelo prazo de 03 (três) meses, tendo início 60 (sessenta) dias após expedição da Carta de Arrematação, pelo preço social de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para o Empreendimento de Campinas/SP e R\$ 50.000,00 (cinquenta e mil reais) para o Empreendimento de Sorocaba/SP, com a possibilidade de parcelamento em no máximo 100 (cem) meses;

**PREMISSA 04:** As unidades que não forem comercializadas dentro do prazo de 03 (três) meses aos moradores ou houver descumprimento do pactuado, perderá o morador o direito preferencial de compra, ficando autorizado o Arrematante vendê-la a terceiros por qualquer preço, bem como a realizar atos de despejo, reintegração, imissão e/ou manutenção de posse.

A despeito de relevantes questões sociais trazidas pelo Síndico, envolvendo os moradores dos empreendimentos imobiliários que serão levados a leilão, tal como consignado alhures, tais premissas se referem a acordo formulado anteriormente entre representante dos ocupantes dos imóveis em questão que, contudo, não é capaz de produzir qualquer efeito jurídico, diante da desistência de seus termos pelos próprios interessados (Id. [84495386](#)), tendo sido a tal desistência homologada na decisão de Id. [92955905](#).



Por outro lado, nada obsta que os ocupantes de tais imóveis possam, individualmente, comporem-se com o futuro adquirente dos empreendimentos imobiliários, com o intuito de obter condições mais favoráveis à aquisição das unidades habitacionais.

Ademais, conforme noticiado pelo Ministério Público, a fim de indagar sobre a viabilidade das premissas apresentadas pelo Síndico, o ilustre promotor entrou diretamente em contato com o agente especializado, que retornou informando que a proponente BOM JESUS manifestou discordância com as condições estabelecidas pelo Síndico, consignando, ainda, que se mantidas as premissas, retirariam a oferta vinculante.

Dentro desse contexto, chega-se à conclusão de fuge ao interesse da massa falida e dos credores o estabelecimento de condições, segundo as premissas delineadas pelo Síndico, a medida que afasta da concorrência a empresa BOM JESUS, que apresentou a melhor proposta para atuação como *stalking horse*, além de outros potenciais interessados em adquirir os empreendimentos imobiliários no leilão judicial, tornando o negócio menos atrativo.

## **II – Do Pedido de Baixa das Averbacões formulado pela União Administração Empreendimentos E Participações Ltda. (Id. [96975828](#))**

Como consignado na decisão de Id. 106190300, a empresa União Administração Empreendimentos e Participações Ltda. peticionou no Id. 96975828, alegando que pelo Contrato de Sub-Rogação Convencional Parcial de Direitos adquiriu direitos creditórios do Banco do Brasil S.A referente a um crédito que este possuía em relação às empresas do conglomerado da Massa Falida do Grupo Trese e que por determinação judicial restaram excluídos do regime legal falimentar, conforme Acórdão 20727/2002 em julgamento datado de 26/11/2002. Para tanto, requer a expedição de ofício ao Cartório do 5º e 2º Ofícios de Cuiabá – MT determinando a baixa das averbações na Matrícula 40.338, do Cartório do 5º. Ofício de Cuiabá, e na Matrícula 68.180, do Cartório do 2º. Ofício de Cuiabá.

Atendendo à determinação judicial, o Síndico manifestou no Id. [113707751](#), informando que, antes da decretação da falência, em 08/08/1994, o Banco do Brasil ajuizou uma Execução contra Alvorada Construções e Comércio Ltda., que integra a presente falência, e outros; bem como que a execução foi lastreada em Escritura Pública de



Confissão de Dívidas com Garantia Hipotecária assinada em 11/02/1993.

Notícia ainda juízo que pela cláusula VII da referida escritura foi constituídas hipotecas em favor do Banco, sobre os imóveis de matrícula nº 40.338 do 5º Ofício de Cuiabá e matrícula nº 68.180 do 2º Ofício de Cuiabá; tendo sido os referidos imóveis levados à praça pública, e, em 29/05/2002, o Juízo da Execução determinou que os valores oriundos da arrematação deveriam ser remetidos ao Juízo Universal da Falência, conforme decisão de Id. 46076508 – pág. 6/9, dos autos da execução. Contra a referida decisão o Banco do Brasil opôs o RAI nº 20727/2002, provido para desobrigar o exequente de dispor o produto da arrematação em favor da massa falida.

Por fim, esclareceu o Síndico que diante dos fatos narrados o imóvel não mais pertence ao ativo da Massa Falida, persistindo apenas as averbações às margens das matrículas dos imóveis que pertenciam ao sócio, Edmundo Luiz Campos de Oliveira, uma vez que por determinação do Juízo Falimentar, os Cartórios estavam impedidos de procederem com quaisquer registros e transferências nos imóveis das empresas falidas e/ou pessoas mencionadas na decisão, sem autorização deste Juízo.

Destarte, diante do acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 20727/2002, bem como do fato de que os imóveis em questão sequer foram arrecadados pela Massa Falida, não vejo óbice ao deferimento do pedido para baixa das restrições constantes nas matrículas dos imóveis em questão.

## Da Parte Dispositiva

1) Em consonância com o parecer do Ministério Público, com fundamento nos artigos art. 144, HOMOLOGO para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, a ALIENAÇÃO DOS SEGUINTE ATIVOS: **i)** Empreendimento Parque dos Eucaliptos, na cidade de Sorocaba/SP (matrícula 43.043 do 2º CRI de Sorocaba); e **ii)** Empreendimentos Jardim das Bandeiras I e II, na cidade de Campinas/SP, composto pelo Condomínio Residencial Borba Gato e Condomínio Residencial Fernão Dias, construídos nos imóveis objetos das matrículas nºs. 108.974 e 108.975, ambas de circunscrição do 3º CRI de Campinas/SP. A alienação deverá ocorrer por meio de leilão judicial eletrônico, na modalidade *stalking horse*, conforme decisão de Id. 111687110, observando-se a oferta vinculante apresentada no Id. 112790537, pela empresa BOM JESUS SPE 3 LTDA., devendo ser realizado pela leiloeira Luzinete Mussa De Moraes Pereira, cuja contratação pelo Síndico, fica desde já, autorizada.



1.1) CONSIGNO que no edital do leilão a ser confeccionado pelo Sr. Gestor Judiciário nas datas que o Síndico oportunamente indicar, e nos termos da minuta a ser apresentada pelo leiloeiro nomeado, ainda, deverá constar as determinações de praxe.

1.2) Nos termos do art. 142, § 7º, da LRF, incluído pela Lei 14.112/2020, **Intimem-Se As Fazendas Públicas**, por meio eletrônico e respeitadas as prerrogativas funcionais para que, querendo, manifestem sobre as alienações ora autorizadas, no **prazo de 05 (cinco) dias corridos**, sob pena de nulidade.

1.3) Consigno que o leilão só poderá ser agendado para após o decurso do prazo fixado para eventuais manifestações das **FAZENDAS PÚBLICAS** e, desde que não haja por parte das mesmas objeções à alienação.

1.4) Consigno ainda que os credores, o devedor ou o Ministério Público, poderão, em **48 (quarenta e oito) horas da arrematação dos bens**, apresentar impugnação, nos termos do *caput*, do artigo 143, da LRF, devendo tal advertência constar do edital do leilão.

2) DEFIRO o pedido formulado por União Administração Empreendimentos e Participações Ltda., no Id. [96975828](#), para levantamento da averbação nº 52 da matrícula de nº 40.338 do 5º Ofício de Cuiabá e averbação nº 59 da matrícula nº 68.180 do 2º Ofício de Cuiabá.

2.1) EXPEÇAM-SE Ofícios aos respectivos Cartórios.

3) INTIME-SE o Síndico para que, **no prazo de 05 (cinco) dias corridos**, manifeste sobre o pedido formulado por Lucien Fábio Fiel Pavoni no Id. 113055508.

Expeça-se o necessário.



Cumpra-se.

Anglizey Solivan de Oliveira

Juíza de Direito

