



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

Autos n.º:0027450-07.2003.8.11.0041

AUTOR: TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Visto.

## I – Síntese dos fatos

Conforme decisão proferida, em 30/03/2022, no Incidente de Vendas (autos n.º 0012491-69.2019.8.11.0041 – id. 75855768), este Juízo homologou a proposta de alienação do empreendimento Condomínio Jardim das Bandeiras I e II, localizado em Campinas/SP, pelo valor ofertado na proposta fechada com a Associação de Famílias de Moradores do Parque das Bandeiras Campinas/SP, representando as famílias ocupantes do Condomínio Residencial Borba Gato e do Condomínio Residencial Fernão Dias.

Posteriormente, em 10/05/2022, nestes autos principais da falência, a mesma Associação requereu a desistência do acordo com sua exclusão do processo (id. [84495386](#)); tendo sido a desistência homologada por decisão proferida em 19/08/2022 (id. [92955905](#)).

Por conseguinte, em 07/03/2023, foi acolhida a sugestão da Agente Especializada RLG Adm Judicial para que a realização dos ativos Sorocaba/SP (Incidente PJe 0012492-54.2019.8.11.0041 – Parque dos Eucaliptos) e Campinas/SP (Incidente PJe 0012491-69.2019.8.11.0041 – Jardim das Bandeiras), ocorra pela modalidade conhecida como *stalking horse* (id. [111687110](#)).

*Em 18/04/2023, foi homologada a alienação dos referidos*



ativos por meio de leilão judicial eletrônico, na modalidade *stalking horse*, observando-se a oferta vinculante apresentada no id. [112790537](#), pela empresa BOM JESUS SPE 3 LTDA. (id. [115467853](#)).

Sobreveio então, em 04/07/2023, no incidente de alienação autuado sob o nº 0012491-69.2019.8.11.0041, petição da Associação dos Moradores do Conjunto Habitacional Borba Gato requerendo a suspensão do leilão (id. 122279062 do incidente). O mesmo pedido foi formulado, em 10/07/2023, nestes autos principais (id. [122788443](#)).

Na sequência, houve manifestação de vários moradores dos Empreendimentos Parque dos Eucaliptos – Sorocaba/SP e Jardim das Bandeiras I e II – Campinas/SP (id. [122871297](#) e seguintes) passaram a requerer individualmente nestes autos a sustação do leilão judicial, inclusive sob a forma de “Embargos de Terceiro”.

## II – Dos pedidos de suspensão do leilão judicial – Perda do Objeto

Como se vê dos autos, os pedidos formulados pelos moradores dos Empreendimentos Parque dos Eucaliptos e Parque das Bandeiras feitos de forma individual ou por intermédio da Associação dos moradores, tinham por objetivo a suspensão do leilão judicial autorizado na decisão proferida em 13/06/2023 (id. [120352492](#)), com encerramento previsto para 13/07/2023.

A Associação das Famílias de Moradores do Parque Bandeiras Campinas/SP em sua manifestação sustenta, em síntese, que (i) houve homologação anterior de proposta de aquisição individualizada das unidades dos Condomínios Borba Gato e Fernão dias pelas famílias que alegam ser posseiras e coproprietárias dos empreendimentos; (ii) ineficácia do pedido de desistência da proposta, por ferir ator jurídico perfeito e por não desrespeitar as decisões proferidas em assembleias da associação, (iii) ausência de intimação dos moradores; (iv) o pedido de desistência partiu de parte ilegítima.

Além das alegadas causas que sustentariam a pretendia suspensão do leilão judicial, a Associação também invocou questões como retenção por melhorias, direito de preferência, inexistência de avaliação válida, preço vil, nulidade de citação, nulidade do edital, prejuízo ao erário municipal, possibilidade de desapropriação, não aplicação da Lei 11.101/05, inaplicabilidade da modalidade *stalking horse*, existência de interesses difusos e coletivos.

Algumas das teses erigidas pela associação também foram abordadas por outros moradores nas manifestações individuais e nas petições intituladas como “embargos de terceiro”.

Primeiramente, cumpre ressaltar que tal como consignado pelo Síndico em sua manifestação (id. [123528228](#)), os pedidos para suspensão do leilão judicial restaram prejudicados diante a perda superveniente de seu objeto, decorrente da conclusão do ato em 13/07/2023, noticiada pela empresa designada com leiloeira, Teza Leilões, no id.



[123262555](#), com resultado negativo, diante da ausência de lances, resultando no êxito da oferta vinculante apresentada pela empresa Bom Jesus Spe 3 Ltda.

Como informado pelo Síndico, os moradores interpuseram dois Agravos de Instrumento, autuados sob os n°s 1011042-46.2023.8.11.0000 e 1015910-67.2023.8.11.0000, ambos objetivando a suspensão do leilão judicial eletrônico, tendo sido indeferido o pedido liminar.

Diante de tais circunstâncias não há que se falar em suspensão do leilão judicial eletrônico já concluído.

### III – Da Preclusão Temporal

Assiste razão ao Síndico e ao Ministério Público ao sustentarem a ocorrência de preclusão temporal acerca da venda dos ativos localizados em Campinas/SP e Sorocaba/SP, por leilão judicial na modalidade *stalking horse*.

Conforme já relatado, foi a própria associação de moradores que requereu a desistência do acordo anteriormente homologado (id. [84495386](#)), o que ensejou a homologação do pedido de desistência com a consequente autorização venda dos empreendimentos Condomínio Parque dos Eucaliptos - Sorocaba/SP (Incidente PJe 0012492-54.2019.8.11.0041) e Condomínio Jardim das Bandeiras - Campinas-SP (Incidente PJe 0012491-69.2019.8.11.0041), por agente especializada nomeada na oportunidade (id. [92955905](#)).

A referida decisão foi devidamente publicada sem notícia de interposição de recurso de agravo de instrumento contra a ordenada alienação dos ativos.

Destaque-se ainda, que após este Juízo autorizar a alienação dos aludidos empreendimentos imobiliários pertencentes à Massa Falida, foi proferida decisão que acolheu a sugestão apresentada pela Agente Especializada para que a realização dos ativos de Sorocaba/SP (Incidente PJe 0012492-54.2019.8.11.0041 – Parque dos Eucaliptos) e Campinas/SP (Incidente PJe 0012491-69.2019.8.11.0041 – Jardim das Bandeiras), ocorresse pela modalidade conhecida como *stalking horse* (id. 111687110).

Dando sequência à realização dos ativos da Massa Falida, em 18/04/2023, este Juízo proferiu nova decisão homologando a alienação dos referidos empreendimentos em questão, observando-se a oferta vinculante apresentada pela empresa BOM JESUS SPE 3 LTDA (id. [115467853](#)).

À vista disso, vale enfatizar que também em face dessas últimas decisões, os moradores dos empreendimentos não interpuseram nenhum recurso. Todavia, operada a preclusão, vieram por simples petições nos autos do incidente autuado sob o n° 0012491-69.2019.8.11.0041, e nestes autos principais da falência, manifestar contra a ordenada alienação de bens da Massa Falida.

Nesse íterim, faz-se importante destacar que além da regular



publicação das decisões, o leilão judicial também foi precedido de Edital publicado no DJEN do dia 07/06/2023<sup>[1]</sup>, para ciência de todos os interessados (Id. 119755188), razão pela qual não há como sustentar ausência de intimação/citação dos moradores dos empreendimentos levados a leilão.

Diante de tais fatos, fica evidente que tais manifestações, apresentadas há quase quatro meses da decisão que determinou a alienação dos empreendimentos estão sendo utilizadas em substituição a recurso não interposto no momento legalmente previsto, levando-se a concluir pela impossibilidade de rediscussão da matéria.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DETERMINAÇÃO DE BAIXA DA HIPOTECA INSTITUÍDA EM FAVOR DO AGENTE FINANCEIRO. SENTENÇA. CONDENAÇÃO DA VENDEDORA AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO NO MOMENTO OPORTUNO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. MODIFICAÇÃO POSTERIOR. INVIABILIDADE. PRINCÍPIO DA INALTERABILIDADE DA DECISÃO JUDICIAL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1.

Sujeitam-se à preclusão consumativa as questões decididas no processo, inclusive as de ordem pública, que não tenham sido objeto de impugnação recursal no momento próprio, "o que impede nova apreciação do tema pelo princípio da inalterabilidade da decisão judicial (arts. 493, 494 e 507 do CPC/15)" - (AgInt nos EDcl no AREsp 1.167.255/GO, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/6/2020, DJe 1º/7/2020).

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.943.856/PB, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023.)

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – **DECISÃO QUE REJEITOU PEDIDOS DE MATÉRIA PRECLUSA – INSURGÊNCIA DO EXECUTADO/AGRAVANTE – EXECUTADO FOI INTIMADO E NÃO PRATICOU O ATO NO MOMENTO ADEQUADO – PRECLUSÃO TEMPORAL E CONSUMATIVA – MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - REITERAÇÃO DE MANIFESTAÇÕES PROTELATÓRIAS – MANUTENÇÃO – ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO – VÍCIO INEXISTENTE – RECURSO COM ÚNICO PROPÓSITO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA E REFORMAR O JULGADO – IMPOSSIBILIDADE – EMBARGOS REJEITADOS.**

Devem ser rejeitados embargos de declaração quando ausentes os vícios enumerados pelo artigo 1.022 do CPC.

**In casu, vê-se que o voto embargado é claro em relação à matéria posta em discussão, posto que fundamentou detalhadamente sobre a ocorrência da preclusão da matéria, posto que o Executado não apresentou manifestação no momento processual adequado.**

Ademais, o Embargante insurgiu mais de uma vez sobre matérias de direito já apreciadas e analisadas, especificamente quanto à preclusão dos cálculos e da impugnação ao cumprimento de sentença, tanto na instância singela, como por esta Corte ad quem por meio dos Agravos de Instrumento n.º 1005395-41.2021.8.11.0000 e 1010728-37.2022.811.0000.



Quanto ao pedido de afastamento da multa por litigância de má-fé, tenho que tal deve ser mantida, ante a reiteração de manifestações, pela parte executada, ora Recorrente, que apresentou exceções de pré-executividade, sempre com os mesmos fundamentos, sem qualquer embasamento e atrasando a marcha processual e prejudicando à parte contrária. Configurada a litigância de má-fé, nos termos do art. 80, II, do CPC. De rigor a manutenção da multa cominada. (TJMT - N.U 1017536-58.2022.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, CLARICE CLAUDINO DA SILVA, Segunda Câmara de Direito Privado, Julgado em 08/02/2023, Publicado no DJE 10/02/2023).

Desse modo, resta configurada a preclusão temporal e consumativa, nos termos dos arts. 223 e 507, ambos do Código de Processo Civil, sendo assim inconcebível o enfrentamento e/ou acolhimento das alegações feitas pelos moradores dos empreendimentos, apresentadas com nítida finalidade recursal.

#### IV – Da preclusão lógica

Como se sabe, a preclusão lógica está intrinsicamente relacionada à vedação ao *venire contra factum proprium*, que consiste em uma regra do direito pela qual se proíbe o comportamento contraditório, prestigiando-se a boa-fé.

Na hipótese em análise, após a associação de moradores ter requerido a desistência de acordo homologado, por entender que não se beneficiariam do mesmo, em visível atitude incompatível com o tal ato, exigindo o cumprimento de condições do mesmo pacto que desistiram anteriormente.

Nesse passo, como ressaltado pelo Síndico em sua manifestação “*é incontroverso que os moradores, utilizando-se de evidente comportamento contraditório, rogam pelo retrocesso da marcha processual a um momento já ultrapassado, sendo tal fato cotejado no decisum de homologação do stalking horse*” (id. 123528228).

Não há que se falar em nulidade ou ineficácia do pedido de desistência do acordo em razão de alegada ilegitimidade da Associação para atuar em nome dos moradores, posto que como se vê do pedido de suspensão do leilão (id. [122788443](#)), os moradores ainda são representados pela Associação das Famílias de Moradores do Parque Bandeiras Campinas-SP.

Convém lembrar que não houve qualquer recurso contra a decisão que homologou o pedido de desistência do acordo, operando-se, portanto, a preclusão.

Como muito bem pontuado pelo ilustre representante do Ministério Público é preciso “que se tenha segurança jurídica sobre os atos envolvendo a presente falência, sob pena de desestimular ainda mais o mercado que busca pela alienação dos ativos de empresas falidas”.

Razão assiste ao Síndico ao sustentar que igualmente contraditórias são as inúmeras adesões individuais aos termos do acordo ineficaz (Ids.





[122788447](#) a [122788476](#)), que, por isso, não tem o condão de descaracterizar a preclusão da questão.

Destarte, forçoso o reconhecimento de preclusão lógica, o que inviabiliza a rediscussão da matéria, conforme dispõe os arts. 223, 505 e 507, todos do Código de Processo Civil.

## **V – Embargos de Terceiro – Inadequação da via eleita**

Consta dos autos que vários moradores dos Empreendimentos Parque dos Eucaliptos – Sorocaba/SP e Jardim das Bandeiras I e II – Campinas/SP opuseram Embargos de Terceiro, com o objetivo de sustação do leilão judicial (ids. 122980556 a 123138825) judicial dos respectivos imóveis.

O art. 676 do Código de Processo Civil estabelece que “os embargos serão distribuídos por dependência ao juízo que ordenou a constrição e autuados em apartado”, não se admitindo que se processe nos próprios da falência.

Com efeito, resta evidente a inadequação da via eleita, pelo que não se deve conhecer das pretensões formuladas pelos moradores nos tais “embargos de terceiro”, cujas peças devem ser subtraídas dos autos.

## **VI – Da Homologação da Venda dos Empreendimentos Condomínio Parque dos Eucaliptos – Sorocaba/SP e Condomínio Jardim das Bandeiras I e II.**

Com se verifica dos autos, foi concluído o leilão eletrônico na modalidade stalking horse, que teve por objeto a alienação dos seguintes bens: 496 (quatrocentos e noventa e seis) unidades habitacionais integrantes do Condomínio Parque dos Eucaliptos (Incidente PJE 0012492-54.2019.8.11.0041), localizadas em Sorocaba/SP - MATRÍCULA n.º. 43.043, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. 640 (seiscentas e quarenta) 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 - MATRÍCULAS n.º. 108.974 e n.º. 108.975 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Conforme informado pelo leiloeiro (id. [123262555](#)) o leilão resultou NEGATIVO, ou seja, sem lances, consagrando, desse modo, como vencedora a proposta vinculante (Stalking Horse Bidder), apresentada pela empresa BOM JESUS SPE 3 LTDA.

Importante enfatizar que o leilão foi precedido de todas as formalidades legais, com ampla divulgação do certame, na imprensa oficial e em outras mídias impressas e eletrônicas, além de terem sido afastadas, nesta oportunidade, todas as alegações acerca da eventual nulidade do leilão, em consonância com o Ministério Público



que não se opôs à homologação da venda.

Diante de tais fatos, impõe-se a homologação da venda judicial.

## Da Parte Dispositiva

1) Em consonância com o parecer do Ministério Público (id. 127008588) INDEFIRO OS PEDIDOS formulados pelos moradores dos referente aos Empreendimentos Parque dos Eucaliptos – Sorocaba/SP e Jardim das Bandeiras I e II – Campinas/SP (ids. [122788443](#), [122869085](#) a [122870385](#), [122871297](#)), para suspensão do leilão judicial, tendo em vista a PERDA DO OBJETO, diante da conclusão do ato em 13/07/2023.

1.2) INDEFIRO OS PEDIDOS formulados nas mesmas manifestações relativos à nulidade do leilão, tendo em vistas que restaram preclusas as questões afetas ao leilão judicial para venda dos Empreendimentos em questão.

2) INDEFIRO os pedidos formulado em sede de “Embargos de Terceiro” (ids. 122980556, 122982362, 122985232, 122988210, 122989569, 122991210, 122991220, 122991234, 122992545, 122992551, 122999328, 123001631, 123002812, 123004569, 123016639, 123020369, 123021952, 123024270, 123025273, 123026014, 123043597, 123046669, 123074161, 123077265, 123081517, 123096206, 123110583, 123131551, [123133096](#), 123133124, 123135101, 123135122, 123136346, 123136369, 123137071, 123137403, 123137428, 123137437, 123138001, 123138025, 123138792, 123138798, 123138819, 123138825), tendo em vista a inadequação da via eleita.

2.1) A fim de evitar tumulto processual DETERMINO que o Sr. Gestor Judiciário desentranhem as peças indicadas acima.

3) HOMOLOGO para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, a ALIENAÇÃO DOS SEGUINTE ATIVOS: 496 (quatrocentos e noventa e seis) unidades habitacionais integrantes do Condomínio Parque dos Eucaliptos (Incidente PJE 0012492-54.2019.8.11.0041), localizadas em Sorocaba/SP - MATRÍCULA nº. 43.043, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. 640 (seiscentas e quarenta) 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 - MATRÍCULAS nº. 108.974 e nº. 108.975 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, declarando, por conseguinte, como arrematante a empresa BOM JESUS SPE 3 LTDA., nos termos da proposta vinculante.

3.1) EXPEÇA-SE CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor da BOM JESUS SPE 3 LTDA.



Ciência ao Ministério Público.

Intimem-se. Cumpra-se.

Anglizey Solivan de Oliveira

Juíza de Direito

---

[1]<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/lkWByzDGYzqSJggtvTQmoVeZebmAjO/certidao>



Este documento foi gerado pelo usuário 828.\*\*\*.\*\*\*-53 em 07/12/2023 15:44:43

Número do documento: 23091917094177800000125363373

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23091917094177800000125363373>

Assinado eletronicamente por: ANGLIZEY SOLIVAN DE OLIVEIRA - 19/09/2023 17:09:42