

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

**Processo nº 0027450-07.2003.8.11.0041**

**BOM JESUS SPE 3 LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.434.947/0001-01, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Fadlo Haidar, 170, conjunto 65, Vila Olímpia, CEP 04545-050, com seus atos constitutivos arquivados perante a *Junta Comercial do Estado de São Paulo* (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35239144804 (“**Bom Jesus**”), através de sua nova advogada (*Doc. 1 – Substabelecimento*) nos autos da Falência da **TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** (“**Falida**”), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar manifestação lastreada nas razões de fato e de direito que passa a expor.

**I. CONTEXTO, LIMITES E OBJETO DESTA MANIFESTAÇÃO**

1. Em 18/04/2023, a d. Juíza homologou a alienação dos ativos (Empreendimento Parque dos Eucaliptos – Sorocaba/SP e Empreendimento Jardim das Bandeiras I e II – Campinas/SP) por meio de leilão judicial eletrônico, na modalidade *stalking horse*,



observando a oferta vinculante apresentada pela empresa peticionante, **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** (ID nº 115467853).

2. Em 14/07/2023, a leiloeira oficial TEZA LEILÕES informou o encerramento do leilão judicial em 13/07/2023 com resultado negativo (ID nº 123262555), de forma a consagrar como vencedora a proposta vinculante apresentada pela empresa **BOM JESUS SPE 3 LTDA.**

3. Assim, através de ID nº 129485925, esta d. Juíza homologou a alienação dos ativos e declarou a **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** como arrematante, determinando a expedição de carta de arrematação.

4. Por conseguinte, em ID nº 130063757 fora expedida a Carta de Arrematação em favor da **BOM JESUS SPE 3 LTDA.**, cuja publicação da carta de arrematação ocorreu no dia 25 de setembro de 2023.

5. Entretanto, Excelência, situação peculiar precisou ser suscitada para deliberação de Vossa Excelência, diante da gravidade da situação. Conforme se depreende da petição de ID nº 132293455, foi ajuizada Ação Anulatória de Arrematação de Imóveis, por ROGÉRIO DOS SANTOS PEREIRA JUNIOR, que se denomina como terceiro interessado, na condição de “*morador e legítimo possuidor da unidade 11, Bloco B, integrante do Condomínio Fernão Dias, localizada em Campinas/SP.*”

6. Diante desse fato, do qual teve conhecimento a arrematante, ora petionária, extrai-se que o autor daquela demanda suscita questões que adjetiva como causa de nulidade da arrematação levada a efeito, já finalizada. Diante da insegurança jurídica que acarreta aquela arguição, ainda que, *d.v.*, desprovida de lastro jurídico, quer quanto à legitimidade do proponente, quer quanto às próprias alegações suscitadas, através da petição de ID nº 132830577 a **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** requereu a

suspensão da exigibilidade do depósito, pelo prazo de 30 dias, ainda não analisado por este d. Juízo até a presente data.

7. É neste ambiente fático que a **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** apresenta esta manifestação.

## II. DO DEPÓSITO JUDICIAL DO MONTANTE REFERENTE À ARREMATACÃO DO ATIVO

8. A fim de evitar eventual perecimento de direito, a **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** realiza o depósito judicial da quantia proposta na oferta vinculante de ID nº 112790537 (*Doc. 2 – Comprovante de Depósito*), devidamente homologada por este d. Juízo, no montante de **R\$ 18.018.000,00 (dezoito milhões e dezoito mil reais)**, que se requer neste ato que seja mantido na referida conta judicial até julgamento da Ação Anulatória de Arrematação de Imóveis supracitada.

9. Com efeito, o artigo 903 do Código de Processo Civil (“CPC”) dispõe expressamente que: *“Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.”* (g.n.).

10. Como visto, uma vez assinado o auto pelo arrematante, leiloeiro e magistrado, a arrematação torna-se perfeita e acabada, não havendo prejuízo, em razão das circunstâncias do caso concreto, a realização do depósito judicial na presente data, mas a eventual reparação pelos eventuais prejuízos sofridos pela **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** pode ficar absolutamente em xeque já que está-se diante de uma falência que perdura por mais de 25 (vinte e cinco) anos e que não há previsão de novas arrecadações para eventual ressarcimento futuro.

11. Tal requerimento se encontra, inclusive, em consonância com o princípio da eficiência preconizado no art. 4º do Código de Processo Civil, bem como no art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal.

12. Conforme leciona Cassio Scarpinella Bueno<sup>1</sup>, “o *precitado dispositivo constitucional não busca um processo rápido no sentido de que somente o tempo (o menor) de sua duração, independentemente de quaisquer outros fatores, é relevante. A questão merece ser tratada, muito mais, em tons de otimização da prestação da tutela jurisdicional e, portanto, de eficiência, vale dizer, a obtenção do maior número de resultados com o menor número possível de atos processuais.*”

13. É o caso, ainda, se ser indeferido o pedido alternativo formulado pela Agente Especializada nomeada nos autos desta Falência, no ID nº 133697106, para que seja instaurado um novo processo competitivo com a nova proposta vinculante apresentada pela empresa CRIMB Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda., no preço de aquisição total de R\$ 13.623.780,00 (treze milhões, seiscentos e vinte e três mil e setecentos e oitenta reais), uma vez que a arrematação está considerada perfeita e acabada com o depósito realizado neste momento.

14. Cotejando a nova proposta apresentada pela empresa CRIMB Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda., que outrora já fora analisada por esta d. Juíza através da r. decisão de ID nº 115467853, pode-se destacar que o valor proposto pela **BOM JESUS SPE 3 LTDA. (R\$ 18.018.000,00 - depositados na presente data)** equivale a um montante superior ao preço consignado pela CRIMB (**R\$ 13.623.780,00**) em exatos **R\$ 4.394.220,00 (quatro milhões, trezentos e noventa e quatro mil, duzentos e vinte reais)**, sendo também menor o prazo para

---

<sup>1</sup> BUENO. Cassio Scarpinella. Manual de direito processual civil: volume único. 4ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 104/105.



pagamento do preço, considerando que a **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** realizou o depósito judicial na presente data, enquanto a proposta da CRIMB consigna o prazo de 60 (sessenta) dias após a lavratura de auto de arrematação.

15. Soma-se a tudo isso, o fato de que, na hipótese de a proposta do potencial adquirente ser vencida por outra por ocasião do leilão judicial, o valor estipulado para ressarcimento pela **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** foi de 5%, contra 6% ofertado pela CRIMB. Em outras palavras, aceitar uma nova proposta e a abertura de novo processo competitivo, prejudicaria o concurso de credores e os interessados nesta falência já que, além de ter que se instaurar e cumprir as etapas burocráticas necessárias, traria significativa redução da arrecadação que será distribuída e rateada aos credores.

16. Ainda que o depósito judicial tenha sido realizado na presente data – *reforça-se, sem nenhuma decisão indeferindo o pedido de prazo suplementar apresentado num contexto mais que justificável* – exclusivamente em razão da distribuição de Ação Anulatória de Arrematação de Imóveis noticiada nestes autos, por qualquer ângulo que se vislumbre, a proposta apresentada pela **BOM JESUS SPE 3 LTDA.**, revela-se mais vantajosa, posto que melhor atende aos interesses da massa falida e de seus credores.

17. Desse modo, de rigor que o valor fique retido em depósito judicial até a definição da questão, mediante o trânsito em julgado, evitando a ocorrência de dano irreparável em desfavor da arrematante.

### III. CONCLUSÃO E PEDIDOS

18. Requer-se o recebimento do depósito judicial do valor de R\$ 18.018.000,00, a fim de se atender a proposta na oferta vinculante de ID nº 115467853, que deve ser mantido na referida conta judicial até julgamento da Ação Anulatória de Arrematação de Imóveis supracitada.



19. Alternativamente, caso este d. Juízo entenda necessário, ainda que não tenha havido prejuízo a nenhum credor, a **BOM JESUS SPE 3 LTDA.** se coloca à disposição para realizar o depósito judicial do valor atualizado, após a apresentação do demonstrativo de cálculo da quantia pela Agente Especializada e pelo Ilmo. Síndico.

20. Requer-se, ainda, que todas as intimações/publicações sejam expedidas EXCLUSIVAMENTE em nome de **Giovanna Michelleto**, inscrita na OAB/SP sob o n. 418.667, sob pena de nulidade, excluindo-se do cadastro outros patronos constituídos nestes autos pela **BOM JESUS SPE 3 LTDA.**

É o que se requer.

São Paulo, 17 de novembro de 2023.

**GIOVANNA MICHELLETO**

OAB/SP nº 418.667





MICHELLETO  
ADVOGADOS

# DOCUMENTO 1



**SUBSTABELECIMENTO SEM RESERVAS DE PODERES**

**MAGALY ELAINE FRASSON**, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 216.932; e **MATHEUS FRASSON ZWIÉREWICZ**, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 474.030, ambos com endereço à Rua Redento Natali, 299, Parque Vila Norte, Campinas/SP, CEP 13065-200 ("OUTORGANTES"), **SUBSTABELECEM SEM RESERVAS DE PODERES** a **GIOVANNA MICHELLETO**, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 418.667, com endereço à Rua Alexandre Dumas, 1711, 5º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04717-004 ("OUTORGADA"), os poderes de representação que lhe foram conferidos pela **BOM JESUS SPE 3 LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 46.434.947/0001-01, com sede à Rua Dr. Fadlo Haidar, 170, conjunto 65, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04545-050 ("BOM JESUS"), para o assessoramento e patrocínio jurídico de aquisição de imóveis junto à Falência de Trese Construtora e Incorporadora Ltda. (processo nº 0027450-07.2003.8.11.0041, 1ª Vara Especializada de Cuiabá/MT), quais sejam: (i) Empreendimento Parque dos Eucaliptos, Sorocaba/SP e (ii) Empreendimento Jardim das Bandeiras I e II, Campinas/SP, composto pelo Condomínio Residencial Borba Gato e Condomínio Residencial Fernão Dias, constituídos nas matrículas 108.974 e 108.975, respectivamente, do 3º CRI de Campinas/SP

Revogam-se, por meio deste instrumento, quaisquer eventuais substabelecimentos outorgados pelos OUTORGANTES.

Ato contínuo, os OUTORGANTES, neste ato, outorgam plena e geral quitação de todos os honorários advocatícios devidos pela BOM JESUS, referentes a todos os serviços prestados relacionados ao processo nº 0027450-07.2003.8.11.0041, não sendo devido, portanto, o pagamento de nenhuma outra quantia adicional pela BOM JESUS e/ou pela OUTORGADA.

Os OUTORGANTES comprometem-se a não realizar, direta ou indiretamente, qualquer ato que vise questionar a quitação ora concedida, seja por ação judicial ou por qualquer outro meio cabível em face da BOM JESUS e/ou da OUTORGADA.

São Paulo/SP, 16 de novembro de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
**MAGALY ELAINE FRASSON**  
OAB/SP nº 216.932

  
\_\_\_\_\_  
**MATHEUS FRASSON ZWIÉREWICZ**  
OAB/SP nº 474.030





MICHELLETO  
ADVOGADOS

# DOCUMENTO 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO  
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: TRESE CONSTRUTORA E INCORPORAD

Réu: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO

1º Grau Comarca Da Capital - S - Comarca Da Capital - Sdcr

Processo: 00274500720038110041 - ID 081240000015053680

Guia com núm. Conta Judicial disponível no dia seguinte ao  
pgto em [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)>Governo>Judiciario>Guia Dep. Judicial

Texto de Responsabilidade do Depositante: Carta de arremataç  
ão ID 130063757

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 15716.676174 1 95631801800000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
BOM JESUS SPE 3 LTDA CNPJ: 46.434.947/0001-01  
TRIBUNAL DE JUSTICA. MT - PROCESSO: 00274500720038110041 - 03535606000110, 1º Grau Comarca Da Capital - S - Comarca Da Capital - Sdcr

Beneficiário Final  
TRIBUNAL DE JUSTICA. MT - 03535606000110

Nosso-Número 28365850115716676 Nr. Documento 81240000015053680 Data de Vencimento 13/12/2023 Valor do Documento 18.018.000,00 (=) Valor Pago 18.018.000,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço  
BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário  
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 15716.676174 1 95631801800000

Local de Pagamento **PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL** Data de Vencimento 13/12/2023

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 13/11/2023 Nr. Documento 81240000015053680 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 13/11/2023 Nosso-Número 28365850115716676

Uso do Banco 81240000015053680 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (=) Valor do Documento 18.018.000,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário  
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081240000015053680 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br), opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

18.018.000,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
BOM JESUS SPE 3 LTDA CNPJ: 46.434.947/0001-01  
TRIBUNAL DE JUSTICA. MT - PROCESSO: 00274500720038110041 - 03535606000110, 1º Grau Comarca Da Capital - S - Comarca Da Capital - Sdcr

Beneficiário Final  
TRIBUNAL DE JUSTICA. MT - 03535606000110

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento foi gerado pelo usuário 828.\*\*\*.\*\*\*-53 em 07/12/2023 15:45:30  
Número do documento: 23111716342822600000130406021  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111716342822600000130406021>  
Assinado eletronicamente por: GIOVANNA MICHELLETO - 17/11/2023 16:34:28



### Comprovante de Pagamento de Boleto

#### Beneficiário

**Nome**

SISTEMA DJO . DEPoSITO JUDICIAL

**Código de Barras**

00191956318018000000000002836585011571667

**Código Linha Digitável**

00190000090283658501415716676174195631801

**Data de Vencimento**

13/12/2023

#### Dados de Transferência

**Valor**

R\$ 18.018.000,00

**Data Pagamento**

17/11/2023 16:01:07

**ID/NSU**

89183897

