

VARA: PRIMEIRA VARA CÍVEL ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DE CUIABÁ/MT

NÚMERO ÚNICO: 0027450-07.2003.8.11.0041 – PJE

FALÊNCIA: TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e outras

Meritíssima Juíza:

Trata-se do processo de falência da TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e demais pessoas jurídicas que compõe o mesmo grupo econômico falido.

Atento aos autos, denota-se que o Douto Juízo, em decisão de id. 111687110, acolheu a sugestão apresentada pela agente especializada RLG ADM JUDICIAL, para que a realização dos ativos localizados em Sorocaba/SP e Campinas/SP seja feita via leilão eletrônico e pela modalidade conhecida como *stalking horse*. Ato contínuo, determinou a intimação das proponentes BOM JESUS SPE 3 LTDA. e CRIMB NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS para que *“sem prejuízo das propostas vinculantes ofertadas, querendo, apresentem, até o dia 17/03/2023, última proposta em substituição àquelas juntadas aos autos, visando a qualificação como stalking horse”*.

Intimadas, a BOM JESUS SPE 3 LTDA. juntou a proposta definitiva em id. 112790537, enquanto a CRIMB NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS apresentou sua proposta em id. 112790379.

O Síndico, por sua vez, manifestou em id. 113707751 e, dentre outras informações, asseverou que foi efetivamente realizada a alienação dos imóveis TRÁIRAS, CHÁCARA DA GLÓRIA e ESPINHALZINHO, via leilão eletrônico, conforme detalhado nos incidentes específicos que tratam desses bens. Com relação as unidades habitacionais localizadas em Sorocaba/SP e Campinas/SP, concordou com a forma de alienação sugerida pela agente especializada e homologada pelo Juízo, fazendo apenas a ressalva de que algumas premissas que entende deverão ser observadas e consignadas no edital do leilão que será realizada. Essas premissas, em suma, referem-se ao direito de preferência que deverá ser conferido aos moradores que residem nesses imóveis e ao valor do imóvel, que deverão ser alienados pelo preço social de



R\$ 30.000,00 para o empreendimento de Campinas/SP e **R\$ 50.000,00** para o Sorocaba/SP, com a possibilidade de parcelamento em 100 (cem) meses, em atenção ao acordo que foi firmado anteriormente perante o Juízo Falimentar.

Ato contínuo, em atenção ao despacho de id. 113867080, vieram os autos ao Ministério Público para manifestação.

Inicialmente, Excelência, o Ministério Público toma ciência e não se opõe aos termos da decisão de id. 111687110, que acolheu a sugestão apresentada pela agente especializada, para que as unidades habitacionais em questão sejam alienadas mediante leilão eletrônico.

Isso porque a modalidade leilão eletrônico parece ser a melhor forma de realizar a venda de tais ativos, possibilitando a alienação integral dos empreendimentos, por blocos, conferindo transparência e publicidade aos atos que serão adotados para a realização desses ativos, atendendo aos preceitos que regem os processos falimentares.

Sobre a figura do *Stalking Horse Bidder*, é sabido que este tema vem ganhando espaço nas discussões doutrinárias, em especial após a reforma promovida pela Lei 14.112/2020, que passou a autorizar a realização de ativos da massa falida por qualquer preço, na terceira chamada do leilão eletrônico, sem a aplicação do conceito de preço vil. Ou seja, em razão da possibilidade de aquisição de imóveis da massa falida por valores excessivamente desvalorizados, tem-se discutido a aplicação deste instituto como forma de angariar recursos que seriam equivalentes, ao menos, ao valor mínimo ou aproximado da avaliação do bem vendido.

Por essa figura, o terceiro interessado apresenta uma proposta vinculante nos autos para aquisição de determinado bem, propondo o valor mínimo que se sujeita a pagar e as suas condições. Caso a proposta seja aceita, homologada e passe a ter caráter vinculante, o proponente teria alguns benefícios quando o bem fosse levado a leilão judicial, tais como a prevalência no caso de empates (*right to match*) e a possibilidade de cobrir o valor arrematado no leilão, caso não seja o vencedor (*right to top*).

Este instituto vem sendo debatido também em alguns artigos e estudos, vejamos exemplos:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/363252/o-stalking-horse-e-os-meios-de-recuperacao-judicial-no-brasil>

<https://www.migalhas.com.br/depeso/370185/stalking-horse-o-que-e-quando-cabe-consequencias-e-penalidades>

<https://www.conjur.com.br/2022-jul-05/direito-insolvencia-validade-contrato-stalking-horse-direito-brasileiro>

<https://www.conjur.com.br/2022-ago-30/stalking-horse-usado-leilao-bens-recuperanda>

No caso dos autos, a agente especializada logrou angariar dois proponentes interessados na aquisição desses imóveis (Campinas e Sorocaba), sendo que as propostas definitivas constam juntadas nos autos em id. 112790537 e id. 112790379.

Analisando essas propostas, temos, em síntese, o seguinte cenário:

<u>PROponentES</u>	<u>VALOR DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO</u>	<u>CONDIÇÕES E OBSERVAÇÕES</u>
BOM JESUS SPE 3 LTDA. (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">- A aquisição deverá ser de forma originária, livre de ônus e dívidas.- 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.- 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 5% (cinco por cento) sobre o valor ofertado, ou outro percentual que o Juízo entenda razoável.- Nesse caso, o pagamento será devido pelo arrematante e não pela massa falida.- Será concedido o direito de preferência aos atuais moradores nos referidos imóveis, porém as condições não foram detalhadas na proposta, nesse momento.- 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.
CRIMB NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (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">- 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.- Além desses valores, o proponente fica obrigado a destinar o valor de	<ul style="list-style-type: none">- Aquisição de forma originária, sem ônus e com segurança jurídica.- Apoio do Juízo Falimentar perante as autoridades públicas, auxiliando na expedição da documentação necessária para regularização do empreendimento.- 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



	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.
--	--	--

De forma bastante sucinta, Excelência, essas são as propostas constantes nos autos.

Ao que parece, a proposta apresentada pela proponente BOM JESUS SPE 3 LTDA. em id. 112790537 seria mais benéfica à massa falida e ao processo de falência, tanto pelo valor apresentado quanto pelas condições detalhadas.

O valor apresentado pela proponente BOM JESUS foi cerca **R\$ 4.518.000,00** a mais do que o valor apresentado pela CRIMB. Essa diferença seria o equivalente a cerca de 25% a mais, o que demonstra que a proposta seria financeiramente melhor, neste momento.

As condições apresentadas pela BOM JESUS, de igual forma, parecem ser mais simples e favoráveis à massa falida e ao processo falimentar, uma vez que não envolvem valores destinados como “adiantamento de despesas” ou como investimento para revitalização e melhorias estruturais dos empreendimentos.

Essas condições aparentemente são mais vantajosas, uma vez que a fiscalização desse adiantamento das despesas e dos referidos investimentos 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. Para tanto, quanto mais simples for o procedimento, melhor será para a massa falida.

Por fim, a referida proposta contempla um valor de ressarcimento menor do que a proposta apresentada pela CRIMB, para o caso de a proposta vinculante não ser a vencedora do certamente.

Por outro lado, o Síndico manifestou em id. 113707751 e fez considerações importantes sobre as premissas que deverão constar no referido certamente, que são oriundas de situações jurídicas firmadas anteriormente nessa falência e que precisariam ser observadas por eventual arrematante desses empreendimentos.

Essas premissas dizem respeito, em suma, sobre os aspectos sociais envolvendo os referidos imóveis, de forma que o Síndico requer sejam observadas as condições especiais de aquisição das unidades imobiliárias pelos moradores que lá residem atualmente, concedendo o direito de preferência aos mesmos, para aquisição pelo preço social de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para as unidades do empreendimento de Campinas/SP e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para as unidades de Sorocaba/SP, com a possibilidade de parcelamento em no máximo 100 cem meses, como já mencionado.

Essas condições, no entender do Síndico, devem ser apresentadas aos moradores desses empreendimentos, que terão o prazo máximo de 03 meses para realizar a aquisição dos imóveis, sob pena de, não o fazendo, perder o referido direito de preferência, ficando o arrematante autorizado a vender tais imóveis pelo valor que entender, bem como realizar os atos de despejo, reintegração, imissão na posse etc.

Neste cenário, Excelência, a proponente BOM JESUS SPE 3 LTDA. consignou de forma expressa em sua proposta 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 adquirir-las, de modo a permitir que permaneçam residindo nos referidos imóveis, caso haja efetiva adesão ao plano especial ofertada”*. Contudo, informou que tais condições não seriam detalhadas em sua proposta, uma vez que não traria benefício econômico à massa falida.

Diante disto, buscando resolutividade e celeridade entrei em contato com o a agente especializado indagando sobre a viabilidade das diligentes indicações sociais apresentadas pelo Síndico, sendo que nesta data obtivemos a seguinte resposta, via e-mail:

Processo Competitivo - Trese

Alexandre Leite <alexandre.leite@bladmjudicial.com.br>

Seg, 10/04/2023 15:00

Para: Marcelo Caetano Vacchiano <marcelo.vacchiano@mpmt.mp.br>

Cc: a.gregorio@rlg-aj.com.br <a.gregorio@rlg-aj.com.br>;f.rezende@rlg-aj.com.br <f.rezende@rlg-aj.com.br>

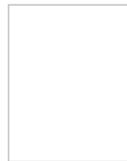
Prezado Dr. Marcelo,
Boa tarde!

Respondendo ao vosso questionamento, consultamos o proponente Bom Jesus, sendo que, nos foi informado que não há concordância com as premissas estabelecidas na petição do Ilustre Síndico. Disse-nos ainda que, se mantidas as condições propostas, retirariam a oferta vinculante.

Se necessário, passo o contato do advogado do proponente.

Permanecemos à disposição.

Cordialmente,



ALEXANDRE BORGES LEITE

OAB/SP 213.111

16 9 9218-6163

bladmjudicial.com.br

alexandre.leite@bladmjudicial.com.br

São Paulo

11 2847-4545

Av. Paulista, 2300 / Andar Pilotis
Cerqueira Cesar / 01310-300

Ribeirão Preto

16 3505-0000

Av. Presidente Vargas, 2121, Sala 102
Times Square Business / 14020-260

Diante disto, considerando que a proponente não concorda com as premissas formuladas pelo Síndico que, caso subsistam, afastará o proponente, o MP entende que deve-se seguir a alienação na forma proposta inicialmente, mesmo porque essas condições, justas e sociais, vale repetir, não constaram como condições quando Vossa Excelência abriu o prazo para os interessados. Considerando que a proposta apresentada pela BOM JESUS SPE 3 LTDA parece ser a melhor para a Massa Falida, podendo ser homologada pelo Douto Juízo, vinculando-a como *stalking horse* no certame que será realizado.

Por todo o exposto, ciente do processado até o momento e em total anuência aos procedimentos adotados pelo Douto Juízo na presente falência, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO**, atuando como fiscal da ordem jurídica, pugna pelo acolhimento da proposta apresentada por BOM JESUS SPE 3 LTDA para que passe a constar como *stalking horse bidder* no leilão judicial que será realizado posteriormente. Pugno sejam emitidos os editais com urgência.



Sede das Promotorias de Justiça da Capital
Av. Desembargador Milton Figueiredo Ferreira Mendes,
s/nº, Setor D - Centro Político e Administrativo, Cuiabá/MT
CEP: 78049-928



Telefone: (65) 3611-0600



www.mpmt.mp.br



Este documento foi gerado pelo usuário 828.***.***-53 em 07/12/2023 15:43:56

Número do documento: 23041015393615300000111160514

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23041015393615300000111160514>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CAETANO VACCHIANO - 10/04/2023 15:39:37

Aproveito o ensejo para requerer sejam expedidos, com urgência, os editais para alienação de outros bens que se encontram prontos para alienação, com invasões há aproximadamente 2 décadas, ocupados com residências de baixa renda, como: 1) no terreno comercial de 107.863 m² localizado no Bairro Estrela D'Alva (matricula 18.289 do 1º CRI de Várzea Grande/MT – autos 0012495-09.2019.8.11.0041); 2) Terreno de 47.784 m² localizado no Bairro Tijucal e Bairro Jardim Passado (matrículas 53.868 e 53.869 do 5º Ofício de Cuiabá – autos 0012497-76.2019.8.11.0041); e 3) 130 lotes urbanos localizados no Bairro Santa Isabel em Várzea Grande (autos 0012495-09.2019.8.11.0041).

Por fim, o MP informa que permanece à disposição do Juízo e das partes que oficiam nesse processo para eventuais reuniões ou tratativas que possam viabilizar a alienação dos referidos bens. No mais, protesta-se pelo regular prosseguimento do feito, requerendo o encaminhamento dos autos para manifestação sempre que se mostrar prudente ou necessária a intervenção ministerial nessa falência.

Cuiabá/MT, 10 de abril de 2023.

(assinado eletronicamente)
MARCELO CAETANO VACCHIANO
PROMOTOR DE JUSTIÇA



Sede das Promotorias de Justiça da Capital
Av. Desembargador Milton Figueiredo Ferreira Mendes,
s/nº, Setor D - Centro Político e Administrativo, Cuiabá/MT
CEP: 78049-928



Telefone: (65) 3611-0600



www.mpmt.mp.br

