

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

PROCESSO Nº 0027450-07.2003.8.11.0041

RLG ADM JUDICIAL LTDA., por seus representantes legais que esta subscrevem, na qualidade de Agente Especializada nomeada nos autos da Falência do **GRUPO TRESE** para proceder à alienação dos bens localizados no Estado de São Paulo, nos termos da r. decisão de **19.08.2022, ID 92955905**, em trâmite perante esse D. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

## I - BREVE ESCORÇO DOS TRABALHOS DESEMPENHADOS E DAS PROPOSTAS OFERTADAS

1. Por primeiro, rememora-se que a atuação desta Agente Especializada trata-se de nomeação advinda desse juízo especializado no intuito de que sejam alienadas, unidades habitacionais pertencentes à massa falida, situadas nas cidades de Sorocaba/SP e Campinas/SP, assim descritas:

- **Condomínio Parque dos Eucaliptos (matrícula n.º 43.043)**

496 (quatrocentas e noventa e seis) unidades imobiliárias habitacionais  
Endereço: Rua Valmir Vitório Segura, 100, Wanel Ville, Sorocaba/SP

- **Empreendimento Jardim das Bandeiras I (matrícula n.º 35.177)**

640 (seiscentas e quarenta) unidades imobiliárias habitacionais

### **Condomínio Residencial Borba Gato**

Endereço: Avenida Maria Clara Machado, 51, Jardim Santa Cruz, Campinas/SP

### **Condomínio Residencial Fernão Dias**

Endereço: Avenida Maria Clara Machado, 210, Jardim Santa Cruz, Campinas/SP

2. Registra-se que as unidades habitacionais se encontram sem a devida individualização (matrícula única), assim como, inexistem regularizações/aprovações para os “condomínios” junto aos órgãos responsáveis (inclusive, “habite-se”). Soma-se, ainda, o fato de as unidades estarem ocupadas há mais de 20 anos, sem que até a presente data pudessem ser devidamente identificados os atuais moradores/ocupantes.

3. Referidas informações, apesar de já constantes dos autos, são relevantes para que se possa mensurar a atipicidade dos ativos que se pretende alienar, ou seja, unidades habitacionais invadidas por desconhecidos, sem regularizações mínimas e infraestruturas precárias.

4. Destarte, de rigor consignar que referidos ativos dificilmente serão alienados em um processo competitivo ordinário, no qual se avalia o ativo e iniciam-se os lances a partir desse valor. Da mesma forma, e não menos importante, ressalta-se a dificuldade de avaliação desses bens, cujo valor de mercado deve ser associado à falta de documentação, falta de manutenção, bem como, as despesas e depreciação inerentes à indigitada ocupação ocorrida há mais de duas décadas.

5. Ainda, não se deve esquecer que a falência em tela já perdura por 20 anos, sendo desaconselhável alienar ativos cujas contraprestações sejam estruturadas em período longo, seja em virtude da necessidade de se alcançar o fim desse processo coletivo ou, ainda, devido aos riscos incalculáveis advindos de parcelamentos longos. Nesse mesmo sentido, inviável criar uma “carteira de recebíveis imobiliários” para a Massa Falida administrar, sendo que, o próprio negócio em si, já deprecia eventual antecipação desses recebíveis.

6. Tomando por base essas particularidades e circunstâncias que devem ser evitadas, se possível, essa Agente Especializada ofertou os ativos, sob sua gestão, para vários agentes/fundos de investimentos de mercado que possuem expertise e ou “apetite” para tal demanda. Dessa forma, o próprio mercado, através das diligências prévias, do custo do dinheiro e do *spread* pretendido, precificou os ativos que serão objeto do processo competitivo, trazendo

para esse Juízo, devedor, credores, administrador judicial, Ministério Público e demais interessados, o valor mínimo dos bens que serão objeto de lances competitivos.

7. Para que tal formato se sustentasse, foi necessário estabelecer algumas premissas, tais como, a autorização para *due diligence*, a possibilidade do ofertante ter alguns benefícios estabelecidos no edital de concorrência (direito de cobrir o lance final - “*right to match*” - e de ser reembolsado pelos custos que teve para precificar e ofertar lance mínimo vinculante - “*break-up fee*” - na hipótese de ser vencido na fase de leilão eletrônico) e ainda a cooperação da Massa Falida no sentido de oficiar as autoridades competentes na busca de informação e autorizações que possam subsidiar futura alienação individualizada dos bens.

8. Cumpre informar que essa agente especializada, conforme já informado nesses autos, também buscou alternativas para a liquidação desses ativos, dentre as quais, cita-se eventual desapropriação indireta pelo Município e ou permuta por área pública sem ônus. Ocorre que tais procedimentos, como é de conhecimento, não são simples e muitas das vezes envolvem não só o Poder Executivo, mas, também, o Poder Legislativo, autarquias e concessionárias.

9. Foram várias as diligências e visitas nos condomínios, algumas relatadas nesses autos até que efetivamente essa petionária recebeu propostas de aquisição das unidades habitacionais, as quais, estabeleceram como parâmetros, a vinculação da proposta, o pagamento à vista, a desvinculação da Massa Falida na obtenção do habite-se, a utilização da modalidade *stalking horse bidder* e seus benefícios como processo competitivo, a sujeição do descumprimento do

edital à multa e a cooperação da Massa Falida na regularização das unidades.

10. Assim, dentro do prazo estabelecido pela lei 14.112/2020, que alterou a Lei 11.101/2005, informa esta Agente Especializada que na data de **22 de fevereiro de 2023**, recebeu via correio eletrônico<sup>1</sup> as propostas anexas (**Doc. 01**), que visam participar de processo competitivo de leilão público para a aquisição dos bens imóveis arrecadados na presente Falência e acima mencionados.

11. Deste modo, a fim de dinamizar e simplificar a análise dos pontos mais relevantes de cada proposta, esta Agente Especializada apresenta o quadro comparativo abaixo:

Proponentes	Preço de Aquisição	Forma de Pagamento	Demais Condições
Bom Jesus SPE 3 Ltda.	R\$ 13.000.044,00	R\$ 13.000.044,00 à vista em até 30 dias corridos da decisão homologatória definitiva	-
Crimb Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 12.000.000,00	R\$ 10.000.000,00 à vista em até 90 dias após a lavratura do Auto de Arrematação que reconheça o Proponente como vencedor do certame público + R\$ 2.000.000,00 para adiantamento de despesas, cujo valor comporá o preço de aquisição	Proposta exclusiva para aquisição em bloco dos 2 ativos Expedição, prévia à lavratura do Auto de Arrematação, de todos os documentos, alvarás, autorizações, licenças, "habite-se" etc stalking horse bidder Break-up fee Oferecimento de Carta Fiança no valor de 10% do preço de aquisição

<sup>1</sup> E-mails que remeteram as propostas: [marcelo.sacramone@sobadv.com.br](mailto:marcelo.sacramone@sobadv.com.br) (Crimb Negócios) e [bomjesusspe3@gmail.com](mailto:bomjesusspe3@gmail.com) (Bom Jesus)

**12.** A proponente Crimb Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda. elenca ainda uma série de condições precedentes para a validade e eficácia da proposta, conforme **cláusula 2.1.**, portanto, na tabela acima constam apenas as condicionantes mais relevantes.

**13.** Demais disso, a proponente Crimb Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda. contempla em sua proposta, com a intenção de atender ao fim social do procedimento falimentar, a destinação de até R\$ 2.000.000,00 para o financiamento de obras, reformas e revitalizações diversas nos empreendimentos (**Cláusula 3.4.2**), bem como o oferecimento de condições especiais para aquisição, durante um período de exclusividade, aos ocupantes originais das unidades habitacionais (**Cláusula 3.5**).

## II - DA OPÇÃO PELO MODELO DE ALIENAÇÃO

**14.** Cumpre rememorar que desde a sua regular nomeação, esta Agente Especializada vem desempenhando uma série de atividades e atribuições voltadas ao atingimento do escopo objeto de seus trabalhos, consoante acima exposto, notadamente promovendo diversas vistorias nos empreendimentos de Sorocaba e Campinas, reuniões com os líderes comunitários das respectivas ocupações, reuniões com os proponentes e acompanhamento destes em vistorias nos empreendimentos, além de reuniões e contatos com Órgãos da Municipalidade de Campinas e Sorocaba.

**15.** Todos os esforços e diligências foram desempenhados visando ao atingimento da melhor solução estratégica para a alienação dos ativos objeto do trabalho desta Agente Especializada, bem como para potencializar o valor dos ativos, reduzir custos de avaliação à massa falida, promover à alienação dos ativos com maior celeridade e atender aos interesses sociais do processo falimentar. A título de exemplo, após o protocolo da manifestação de **ID 102185244**, a agente especializada, manteve reuniões e promoveu diversas visitas aos imóveis.

**16.** Portanto, diante dos fatos e peculiaridades constatadas, por mais de uma oportunidade, noticiadas, a Agente Especializada entende como mais benéfica para a Massa Falida que a alienação dos ativos ocorra em fases, a saber:

(i) a primeira etapa com o oferecimento de propostas na modalidade “*Stalking Horse Bidder*”, a qual inicia-se com a apresentação das propostas vinculantes anexas (**Doc. 01**);

(ii) a segunda, após a oitiva dos interessados, na escolha, por esse juízo da proposta que melhor atender os objetivos do processo falimentar, transformando o proponente em ofertante “*Stalking Horse Bidder*”; e

(iii) a terceira fase por meio de leilão híbrido ou virtual, atingindo-se a máxima transparência, publicidade e celeridade na alienação dos bens, tem como base vinculante, a proposta vencedora do “*Stalking Horse Bidder*”, parametrizando os incrementos ou lances, nos termos esclarecidos no capítulo a seguir.

### III - DA ALIENAÇÃO NA MODALIDADE “STALKING HORSE” - MODELO PROPOSTO E BENEFÍCIOS

17. Diante do quanto exposto acima, essa Agente Especializada, com vistas a potencializar o valor dos ativos, desonerar a Massa Falida dos custos inerentes ao leilão tradicional (avaliação, perícias e outros), promover à alienação efetiva dos ativos com maior celeridade e atender aos interesses sociais do processo falimentar, sugere a alienação dos ativos (empreendimentos imobiliários) pela modalidade “*Stalking Horse Bidder*”, consoante termos e condições a seguir descritos.

18. O modelo de alienação deverá observar três fases, adotando-se na primeira fase o recebimento de propostas na modalidade “Stalking Horse”, fase esta que já se implementou (vide sugestão final em virtude do recebimento de nova proposta), com o oferecimento de duas propostas (**Doc. 01**).

19. Insta consignar que, previamente ao oferecimento das propostas, a Agente promoveu a uma série de reuniões com os líderes comunitários, com os proponentes, administrador judicial e representante do Ministério Público, informando do trabalho até então realizado, da condução, dos parâmetros seguidos, dentre outros.

20. Os proponentes interessados enviaram por e-mail suas respectivas propostas (**Doc. 01**), em 22/02/2023, contemplando as premissas favoráveis a esse procedimento coletivo, sendo que, tais propostas, segundo os próprios interessados, substituiriam eventuais outrora ofertadas.



21. Após a abertura de prazo para manifestação dos interessados sobre as propostas recebidas, **o que desde já se requer**, em sendo aprovada a modalidade sugerida, espera-se o início da segunda fase, com a decisão judicial que conduzirá a proposta vencedora para a condição de *“Stalking Horse Bidder”*, mantendo sua vinculação relativamente ao valor e condições ofertadas, iniciando-se a terceira fase do processo competitivo por meio de leilão híbrido ou virtual, transportando para o edital o lance mínimo advindo da proposta vinculante eleita como vencedora e detentora dos benefícios inerentes ao *“Stalking Horse Bidder”*.

22. Sugere-se que o edital de leilão híbrido ou virtual contemple as condicionantes das propostas recebidas, prevendo, em especial, que a proposta vencedora e eleita *“Stalking Horse Bidder”* será vinculante ao seu proponente e o sujeitará a uma multa de 10% do valor proposto, em caso de desistência, multa essa, revertida em favor da massa falida. Com a abertura do leilão híbrido ou virtual, o licitante que pretenda participar do certame deverá ofertar lances com incremento mínimo de R\$ 500.000,00 em relação à proposta do *“Stalking Horse Bidder”* e arcar com a multa de 6% sobre o valor da proposta originária, a título de *“break-up fee”* (multa relativa aos estudos, análises, consultorias e despesas desembolsadas pelo ofertante para avaliar, precificar e formular a proposta mínima vinculante).

23. Encerrado o leilão, em caso de oferta de lance superior ao da proposta do *“Stalking Horse Bidder”*, este ainda terá o direito de, no prazo de 48 horas, exercer o seu direito de equiparação do melhor preço ofertado (*“right to match”*).

24. Cumpre esclarecer que a alienação na modalidade “*Stalking Horse*” trata-se de modalidade de alienação em que o primeiro interessado pelo ativo oferece um lance inicial e vinculante para sua compra, caracterizando-se como o piso dos lances que advierem. A proposta é formulada após uma *due diligence* inicial a respeito da qualidade do ativo e serve para criar um preço mínimo e vinculante, o que garante a venda do ativo, impede sua alienação por preço vil e incentiva o processo competitivo de alienação.

25. A possibilidade da realização de uma *due diligence* mais aprofundada por profissionais especializados do mercado, pelo primeiro ofertante, é uma das vantagens deste procedimento para atrair um maior número de interessados ao certame, que através do preço mínimo estabelecido pelo *stalking horse bidder* podem precificar o risco envolvido na aquisição das unidades, sem despendere os custos operacionais para a realização de uma auditoria de cognição profunda. Ao mesmo tempo, a proposta do *stalking horse bidder* desonera a Massa Falida dos custos de profissionais responsáveis pela avaliação e análises das particularidades dos empreendimentos ocupados, irregulares, sem manutenção e conservação básica há mais de duas décadas.

26. A previsão de direito de preferência (“*Right to Match*”) na aquisição do ativo e de multa compensatória (“*Break-up Fee*”) é uma contrapartida absolutamente regular e usual pelos esforços e custos despendidos no processo de auditoria do ativo e pela apresentação da proposta inicial vinculante.

27. A principal vantagem do “*Stalking Horse*” para a Massa Falida é a certeza de que o ativo será alienado, **no mínimo, pelo preço ofertado** (precificado pelo mercado e por profissionais que atuam nessas aquisições). A realização do ativo que

conta com uma oferta vinculante por um “*Stalking Horse Bidder*” traz maior segurança e previsibilidade aos credores. Registra-se que o leilão proporcionará aos interessados, especialistas no mercado imobiliário, precificar ao final, mais próximo do real o valor de mercado dos empreendimentos, levando-se em consideração o valor do dinheiro no tempo, as peculiaridades, despesas inerentes à regularização, resolução das ocupações, obras de conservação, custos judiciais e administrativos (estes últimos, necessários para efetivamente viabilizar a venda das unidades).

28. Consigne-se que as avaliações apresentadas em processos judiciais, em sua maioria, utilizam como critério o método comparativo, o que, no presente caso, destoa da realidade em virtude das condições, características e, principalmente, das peculiaridades dos empreendimentos que se pretende alienar, consoante já exposto na introdução da presente manifestação.

### III.I – SUPORTE E PRECEDENTES JUDICIAIS

29. A doutrina e a jurisprudência têm abarcado a inovação trazida pelo modelo que desde o início já garante a alienação do bem, impondo preço mínimo para que os lances possam iniciar. A precificação realizada pelo “proponente adquirente” que tem o condão unicamente de alçar o preço, melhorando e otimizando a venda de bens cuja comercialização saem do padrão comum.

30. Acerca da admissão da modalidade do *Stalking Horse Bidder*, o Eg. **Tribunal de Justiça do Mato Grosso** já teve a oportunidade de decidir o seguinte:



*"(...) Lado outro, acerca do pedido de reformada a sentença para que o lote 10 seja vendido separadamente, a princípio, a existência de proponente como "stalking horse bidder" em um processo de alienação de bens não representa, por si só, qualquer irregularidade".*

*"A expressão stalking horse tem origem na tática utilizada na caça, por meio da qual o caçador se esconde atrás de um cavalo (ou da imagem de um cavalo) para conseguir se aproximar da presa sem espantá-la. O stalking horse pode ter um papel de grande relevância para o procedimento de alienação de ativos no curso da reestruturação da empresa. Ao perceber a necessidade de se desfazer de um estabelecimento empresarial ou da participação em uma sociedade empresária para obter recursos e garantir a efetiva recuperação da empresa, o devedor pode buscar interessados na aquisição dos ativos, o que pode ocorrer antes mesmo do início do processo de recuperação. Caso alguém se demonstre interesse, o vendedor e o potencial comprador podem celebrar o contrato de stalking horse, com o intuito de definir a estrutura do negócio (quais ativos serão objeto da venda), as cláusulas que devem disciplinar a operação (i.e., right to match ou right to top) e a oferta vinculante do stalking horse, que consiste no preço mínimo para a concretização da venda." (GARCIA, Rodrigo Saraiva Porto - Novas tendências para a venda de ativos na recuperação judicial: avanço ou retrocesso do novo regime de impugnações? - Revista Semestral de Direito Empresarial - Rio de Janeiro - v. 27, n. 2, p. 130 - jul./dez. 2020)*

*Portanto, ofertas do tipo "stalking horse" atende ao princípio do soerguimento da recuperanda, obstaculizando a realização de leilão com lances muito baixos." (grifei - TJMT - Trecho da decisão proferida no AI nº1023345-29.2022.8.11.0000 - Rel. Des. MARCIO APARECIDO GUEDES - 16/11/2022).*

31. Tribunais de outros Estados, também já validaram e reconheceram os benefícios que a alienação pela modalidade *Stalking Horse* traz para o processo competitivo, confira:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - GRUPO ESTRE - Decisão que afastou a impugnação apresentada pela empresa recorrente e homologou o plano de recuperação judicial da agravada - Alegação de que não foi dado tempo hábil aos credores para análise do plano - Hipótese em que houve mudanças pontuais no plano que havia sido apresentado com 30 (trinta) dias de antecedência e vinha sendo discutido há vários meses - Legislação que permite a modificação do plano até mesmo durante a Assembleia Geral de Credores - Proposta de adiamento da AGC que foi rejeitada por maioria*

esmagadora - Precedente - Recurso improvido. RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Homologação do plano - Análise concreta das cláusulas - Condições de pagamento com duas opções, uma com deságio de 90%, outra sem deságio, com pagamento em 2061 - Cláusulas de natureza econômica e que tratam de direitos disponíveis - Soberania da Assembleia - Impossibilidade de ingerência do Poder Judiciário neste aspecto - Abusividade inexistente - Precedentes - Recurso improvido. RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Homologação do plano - Alegação de abusividade nos votos dos credores majoritários - Inocorrência - Ausente demonstração de vantagem ilícita - Mera existência de credor majoritário não implica em concessão de vantagem indevida - Recurso improvido. RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Homologação do plano - Processo competitivo - Alegação de excessivo favorecimento ao primeiro proponente ('stalking horse') - Mecanismo de alienação que, pelo comprometimento efetuado pelo proponente que apresenta proposta firme e vinculante, detém o direito de certas prerrogativas - 'Right to top', 'break-up fee' que não configuram abusividades - 'Due diligence' da primeira proponente que deve ser mais apurado - Apresentação de documento ao CADE que não representa irregularidade, mas cumprimento do disposto na Lei nº 12.529/11 - Liberação das garantias no plano com o pagamento dos credores extraconcursais - Ausente a aludida insegurança jurídica - Recurso improvido. RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Homologação do plano - Processo competitivo - Alegação de necessidade de profissional especializado para a realização do certame - Art. 142, IV, da Lei de Recuperação Judicial e Falências - Texto legal que não obsta a atuação do Administrador Judicial, que, se necessário, pode requisitar o auxílio de um "expert" - Recurso improvido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2230472-34.2021.8.26.0000; Relator (a): J. B. Franco de Godoi; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Data de Registro: 30/03/2022)

"A lei de regência autoriza, na falência, dentre outras modalidades, a realização do ativo por pregão, nos termos do seu art. 142, inciso III. Na hipótese, tem-se que, sob o título de pregão especial por "stalking horse", com a finalidade de realizar os ativos remanescentes da falência da agravada, consistentes em carteira de recebíveis e dois (2) imóveis, publicou-se o edital reproduzido às fls. 6/7, de onde se extraem as seguintes informações: (i) três (3) fundos de investimentos estavam aptos a apresentar propostas de precificação; (ii) a abertura das propostas ocorreria em 25.7.2018; e, por fim, (iii) sagrar-se-ia vencedora "a proposta com maior valor oferecido, que servirá de lance inicial no leilão a ser realizado. A empresa que ofertar o maior valor de precificação terá o benefício do stalking horse, ou seja, o direito de preferência para cobrir o lance vencedor." Na assembleia de gestão democrática que se realizou em 18.7.2018 (fls. 51), sobreveio o único lance,

oferecido pela Jive Asset Gestão de Recursos Ltda., que, além da oferta, ainda cuidou de precificar ou avaliar os ativos, concluindo, como se vê às fls. 63/64, que a carteira de recebíveis deveria ser alienada por R\$66.555,69, o apartamento por R\$437.461,35 e o imóvel comercial por R\$370.608,93, resultando nos R\$874.626,96 ora ofertados. O aludido modelo de alienação judicial, não há dúvida, encaminha à conclusão de que os lances serão livres, saindo-se vencedor aquele que apresentar a melhor oferta. Aliás, a lei permite, inclusive, que a arrematação seja por lance inferior ao de avaliação, conforme dispõe o § 2º do mencionado art. 142." (TJSP; Agravo de Instrumento 2163284-29.2018.8.26.0000; Relator Des. ARALDO TELLES; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Data do Julgamento: 24/09/2019; Data de Registro: 25/09/2019)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CLÁUSULA DE **STALKING HORSE EM PROCESSO COMPETITIVO DE ALIENAÇÃO DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA. VALIDADE. LEGALIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ O DIREITO DE COBRIR O ÚLTIMO LANCE (RIGHT TO TOP)**. PROCESSO SELETIVO PRÉVIO PARA ESCOLHA DO STALKING HORSE. DESNECESSIDADE. APROVAÇÃO MACIÇA DOS CREDORES DA RECUPERANDA COMPROVADA NA ESPÉCIE. RECURSO IMPROVIDO.

1 - Decisão que rejeitou a impugnação apresentada pela empresa recorrente e determinou a realização de processo competitivo para alienação de unidade produtiva isolada (UPI) de empresa recuperanda.

2 - Alegação de que o procedimento não haveria observado a obrigação de intimar as Fazendas Públicas e Ministério Público (art. 142, § 7º da Lei de Recuperações e Falências) - Situação não verificada.

3 - Regular intimação do parquet e órgãos fazendários realizada.

4 - Alegação de ofensa ao direito concorrencial.

5 - Matéria que extrapola o limite de cognição do Juízo Estadual Cível.

6 - Competência do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade) e da Justiça Federal - Precedente.

7 - Alegação de necessária realização de processo seletivo para escolha do proponente âncora ('stalking horse') - Desnecessidade.

8 - Recuperanda que demonstrou que o interesse em alienar a UPI Pré-Consituída B já era público há mais de um ano e estava prevista no plano de recuperação aprovado e homologado. Stalking horse aprovado pelos credores representativos de mais de 90% por cento dos créditos sujeitos ao processo de recuperação judicial.

9 - Plano de Recuperação Judicial modificado mediante de resolução por escrito - Cláusula 7.1.5 e 7.1.6.

**10 - Ausência de ilegalidade na figura do stalking horse no caso concreto - Mecanismo de alienação usual em**

*processos de reestruturação - Precedentes.*

*11 - Direito à prerrogativa de cobrir o último lance ('Right to top'), que não configuram abusividades e se justifica pela disposição do proponente em apresentar proposta firme e vinculante e definir a estrutura do negócio, quando outros não se dispuseram - 'Due dilligence' do primeira proponente que deve ser mais apurado.*

*12 - Recurso improvido." (TJPE - AGRAVO DE INSTRUMENTO 0012227-71.2022.8.17.9000, Rel. BARTOLOMEU BUENO DE FREITAS MORAIS, Gabinete do Des. Bartolomeu Bueno de Freitas Moraes, julgado em 24/02/2023, DJe)*

### III.II - DA ORIGEM DA MODALIDADE

32. *“A expressão stalking horse tem origem na tática utilizada na caça, por meio da qual o caçador se esconde atrás de um cavalo (ou da imagem de um cavalo) para conseguir se aproximar da presa sem espantá-la. O stalking horse pode ter um papel de grande relevância para o procedimento de alienação de ativos no curso da reestruturação da empresa. Ao perceber a necessidade de se desfazer de um estabelecimento empresarial ou da participação em uma sociedade empresária para obter recursos e garantir a efetiva recuperação da empresa, o devedor pode buscar interessados na aquisição dos ativos, o que pode ocorrer antes mesmo do início do processo de recuperação. Caso alguém se demonstre interesse, o vendedor e o potencial comprador podem celebrar o contrato de stalking horse, com o intuito de definir a estrutura do negócio (quais ativos serão objeto da venda), as cláusulas que devem disciplinar a operação (i.e., right to match ou right to top) e a oferta vinculante do stalking horse, que consiste no preço mínimo para a concretização da venda.” (GARCIA, Rodrigo Saraiva Porto - Novas tendências para a venda de ativos na recuperação judicial: avanço ou retrocesso do novo regime de impugnações? - Revista Semestral de Direito Empresarial - Rio de Janeiro - v. 27, n. 2, p. 130 - jul./dez. 2020)*



33. *“Basicamente, a empresa em processo de falência e/ou recuperação judicial escolhe, entre vários possíveis compradores, quem fará a primeira oferta pelos seus ativos remanescentes. Assim, o stalking horse vai determinar uma oferta base, para que os demais possíveis compradores não possam ofertar valores abaixo. Como uma boa oferta stalking horse é interessante para a empresa que está negociando seus ativos restantes, o comprador escolhido como referência, normalmente, recebe vários incentivos, como reembolso de despesas e taxas de rescisão.”* (“Stalking horse: saiba o que representa no mercado financeiro” <https://www.suno.com.br/artigos/stalking-horse/>)

34. *“Na falência do Banco BVA, por exemplo, cujo processo foi julgado por Costa, houve vendas de Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) por este método. Na ocasião, em três leilões, a presença do stalking horse possibilitou ágios entre 92% a 148%, representando aproximadamente R\$ 25 milhões. Essa foi uma das primeiras vezes em que a cláusula foi utilizada no Brasil.[...] O instrumento também foi utilizado na venda da Estante Virtual, pela Livraria Cultura, à Magazine Luiza, bem como em processos envolvendo as recuperações judiciais da Abengoa Concessões, no Rio de Janeiro, e da OAS, em São Paulo.”* (“Como funciona o stalking horse, instrumento usado na recuperação judicial da Oi” - <https://www.jota.info/tributos-e-empresas/mercado/stalking-horse-crece-no-brasil-24072020>)

35. *“Em contrapartida ao oferecimento de uma proposta de aquisição vinculante, o stalking horse recebe certos incentivos e proteções no procedimento competitivo de venda do ativo, entre os quais se destaca o direito do stalking horse de apresentar uma oferta igual ao lance de um terceiro interessado (right to match), ou de apresentar uma oferta superior (right to top), também conhecido como o direito de cobrir a melhor oferta. Trata-se de um importante incentivo para*



o *stalking horse*: caso um terceiro interessado apresente um lance mais elevado no certame, o *stalking horse* poderá assegurar a arrematação do ativo apresentando uma oferta igual ou superior, uma vez encerrado o procedimento competitivo de venda. [...] Outro incentivo decorrente do contrato de *stalking horse* é a possibilidade de estabelecer *break-up fees*: nada mais do que uma multa compensatória a ser paga pelo devedor se (i) o *stalking horse* não for o vencedor no procedimento competitivo de licitação, (ii) o vendedor descumprir o contrato de *stalking horse* antes do *closing* da operação, ou (iii) a venda não se concretizar até uma data previamente determinada. O objetivo dos *break-up fees* é compensar o *stalking horse* por todo o esforço realizado na avaliação dos ativos e na apresentação de uma oferta mínima, e que pode servir para despertar o interesse de outros investidores no ativo (BAIRD, Douglas G. *Elements of bankruptcy*. 4. ed. New York: Foundation Press, 2006. p. 249-250). Normalmente, essa espécie de multa pela rescisão do acordo gira em torno de 3% do preço de compra, conforme entendimento da jurisprudência e da doutrina norte-americana. Para William D. Warren e Daniel J. Bussel o percentual dos *break-up fees* varia entre 2,5% e 3% (WARREN, William D.; BUSSEL, Daniel J. *Bankruptcy*. 8. ed. New York: Foundation Press, 2009. p. 666-667), enquanto para Nancy C. Dreher et al, tal percentual pode variar de 1% a 5% do valor oferecido para a compra do ativo (DREHER, Nancy C. et al. *Bankruptcy law manual*. v. 2. 5. ed. New York: Westlaw, 2014. p. 871). Para Bruce A. Markell, o valor dos *break-up fees* deve equivaler aos custos diretos para a apresentação da oferta vinculante inicial, o que os aproxima do *expense reimbursement*, embora a conclusão final do autor seja contrária ao uso dos *break-up fees* no contexto de *bankruptcy* (MARKELL, Bruce A. *The case against breakup fees in bankruptcy*. *American Bankruptcy Law Journal*, [s. l.], v. 66, p. 349-386, 1992).” (GARCIA, Rodrigo Saraiva Porto - **Novas tendências para a venda de ativos na recuperação judicial: avanço ou retrocesso do novo regime de**



impugnações? - Revista Semestral de Direito Empresarial - Rio de Janeiro - v. 27, n. 2, p. 132/134 - jul./dez. 2020)

### III.III - DAS AVALIAÇÕES EXISTENTES E DA NECESSÁRIA ADEQUAÇÃO CIRCUNSTANCIAL

36. Consoante já esclarecido acima, as avaliações que foram realizadas e juntadas aos autos, aqui referenciadas, levaram em consideração o método comparativo, o que, no presente caso, destoam em virtude das condições e características dos empreendimentos que se pretende alienar.

37. Com base no método comparativo utilizado são levantados elementos comparáveis, sobre os quais são aplicados alguns fatores de **equivalência** tais como:

- **Localização** - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- **Tempo** - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- **Caracterização** - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.



38. Cumpre observar que não foram considerados para fins de avaliação diversas circunstâncias relativas aos empreendimentos, tais como a ocupação irregular de 100% das unidades, a ausência de manutenção/conservação dos imóveis por mais de duas décadas, a falta de regularização documental e escriturária, a inexistência de individualização das unidades e de habite-se<sup>2</sup>.

### Condomínio Parque dos Eucaliptos - Sorocaba

a.1) Avaliação Procedimento administrativo PM-Sorocaba - PA nº 21372.1/2013

 <b>PREFEITURA DE SOROCABA</b> Secretaria de Licenciamento e Urbanismo Seção de Perícias e Avaliações					
LAUDO DE AVALIAÇÃO					
Assunto:	Regularização Fundiária			Proc. nº:	21372/2013
Proprietário:	Técnica Engenharia Ltda.			Matrícula nº	43.043 (2CRI)
Local:	Rua Valmir Viltório Segura, Área N, Parque dos Eucaliptos (Núcleo Habitacional Parque dos Eucaliptos)			Sorocaba/SP.	
Áreas:	Terreno (m <sup>2</sup> )	Benfeitoria 01 (10 blocos)		Benfeitoria 02 (21 blocos)	
		Privativa	Comum	Privativa	Comum
	40838,01	49,2969	28,5767	43,9406	26,7565
TERRENO					
Área do terreno (m <sup>2</sup> ) :					40.838,01
Fator Invasão:					0,40
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) :					R\$ 321,52
Valor da Área :					R\$ 5.252.094,79
BENFEITORIAS					
Blocos: A1/A2/A3/A4/A5/A12/A13/A14/A15/A16 (4 andares; 4 apartamentos por andar)					
Área Privativa 01 (10x4x4) (m <sup>2</sup> ) :					7.887,5040
Valor do Unit. Básico (R\$/m <sup>2</sup> ):					1.945,88
Fator Idade e Obsolescência:					0,5767
Fator Invasão:					0,40
Valor Total Área Privativa 01 (R\$) :					3.540.471,69
Área Comum 01 (10x4x4) (m <sup>2</sup> ) :					4.572,2720
Valor do Unit. Básico (R\$/m <sup>2</sup> ):					972,93
Fator Idade e Obsolescência:					0,5767
Fator Invasão:					0,40
Valor Total Área Comum 01 (R\$) :					1.026.180,12
Blocos: B6/B7/B8/B9/B10/B11/B17/B18/B19/B20/B21/B22/B23/B24/B25/B26/B27/B28/B29/B30/B31 (4 andares; 4 apartamentos por andar)					
Área Privativa 02 (21x4x4) (m <sup>2</sup> ) :					14.764,0416
Valor do Unit. Básico (R\$/m <sup>2</sup> ):					1.945,88
Fator Idade e Obsolescência:					0,5767
Fator Invasão:					0,40
Valor Total Área Privativa 02 (R\$) :					6.627.149,89

<sup>2</sup> Nos autos do processo nº 583.00.1996.624885-7 (Massa Falida de Bplan Construtora) - foram disponibilizadas 1.300 unidades pelo preço unitário de R\$21.000,00 (vide termo de audiência de gestão democrática).

a.2) Proposta Empresa Buriti (Parametrização e Homologação) -  
21.08.2014

LOTE 02 – São Paulo			
OBJETO	QTDE ESTIMADA DE UNIDADES	PREÇO UNITÁRIO (máximo)	PREÇO TOTAL
1. Venda Parque dos Eucaliptos – Sorocaba – São Paulo.	496	R\$ 50.000,00	R\$ 24.800.000,00
2. Venda Parque das Bandeiras – Campinas – São Paulo	640	R\$ 50.000,00	R\$ 32.000.000,00
<b>VALOR SÃO PAULO</b>	<b>1.136</b>		<b>R\$ 56.800.000,00</b>

**Vistos etc.,**

Ante a judicosa manifestação ministerial de fls. 913/914, autorizo a contratação da empresa Buriti Comércio Representação e Serviços Ltda. com a finalidade de auxiliar na alienação dos imóveis da massa falida, consignando que a empresa BURITI é credenciada pela própria Caixa Econômica Federal e Emgea, como noticiado pelo síndico à fl. 859, portanto, **homologo** a proposta apresentada às fls. 858/871 para que surtam seus jurídicos e legais efeitos.

a.3) Avaliação Caixa Econômica Federal - EMGEA

39. A título de comparação da dissonância entre os preços de avaliação, constatou-se que os imóveis tiveram suas avaliações realizadas pela empresa EMGEA - Empresa Gestora de Ativo, em setembro de 2014, conforme quadro abaixo:

Empreendimento	Cidade	unidades	tamanho	avaliação	valor total
Parque dos Eucaliptos	Sorocaba - SP	496	46 m2	R\$ 38.000,00	R\$ 18.848.000,00
Parque das Bandeiras I	Campinas - SP	640	46 m2	R\$ 38.000,00	R\$ 24.320.000,00

a.4) Avaliação Caixa Econômica Federal - Valor Mínimo unidade habitacional (Desconsiderando-se a ocupação)

*A CONFIRMAR* 773  
1

## CAIXA

### LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7181.7093.731913#2010.01.01.01

#### CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel: Avenida Maria Clara Machado, 50 e 230, Jardim das Bandeiras		
Cidade Campinas	UF SP	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado		
Finalidade da Avaliação Reestruturação Pessoa Física - Empreendimentos		
Solicitante e/ou Interessado RSN GOV Campinas		
Proprietário EMGEA		
Pressupostos e Ressalvas		
Áreas do imóvel (m²) Privativas de 44,00 m²		
Metodologia utilizada Comparativo de Dados de Mercado		
Especificação da Avaliação Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão		
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: O imóvel pode ser aceito como garantia		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$38.000,00	Valor mínimo R\$38.000,00	
Valor máximo R\$44.000,00	Liquidez do Imóvel Liquidez Normal	
Nome do Responsável Técnico Marcelo Pinho Camargo Barbosa	CPF do RT 872.779.088-72	Formação do RT Engenheiro Civil
		CREA do RT 067004632-5
Nome do Representante Legal Marcelo Pinho Camargo Barbosa	CPF do RL 872.779.088-72	
Nome da Empresa M. Camargo Engenharia e Arquitetura Ltda.	CNPJ 02.890.902/0001-49	
Assinatura do Responsável Técnico	Assinatura do Representante Legal	
São Paulo	04 de Dezembro de 2011	
Local/Data		

GEDUR / SP - Gerência de Apoio ao Desenvolvimento Urbano / SP  
 Escopo: Avenida Paulista, 1284 - 7º andar - Fone: (11) 3655-5300



a.5) Decisão Homologatória da Proposta Existente nos autos (Associação) - Parametrização

Processo Nº: 0012491-69.2019.5.11.0041

Visto.

Trata-se de incidente processual distribuído por determinação judicial nos autos do processo falimentar de TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., para alienação do empreendimento Condomínio Jardim das Bandeiras, localizado no município de Campinas-SP.


Como se vê dos autos, o empreendimento é composto por 640 (seiscentos e quarenta) unidades habitacionais e, conforme postulado pelo administrador judicial, *“já houve a concordância entre a Massa Falida e seus moradores quanto aos termos para aquisição de cada unidade.”* [1] Assim, requereu a homologação da proposta apresentada pela Associação das Famílias de Moradores do Parque das Bandeiras Campinas-SP, para aquisição das referidas unidades.

De acordo com os esclarecimentos prestados pelo administrador judicial, a proposta final consiste na compra dos imóveis *“pela importância de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por unidade habitacional, com parcelamento máximo de até 100 (cem) meses e correção monetária pelo índice INPC, acrescido de juros fixos de 0,5% (meio por cento) ao mês.”* [2]

Em parecer, o Ministério Público informou que não se opõe a homologação da proposta de acordo, *“considerando que as partes estão devidamente representadas e que não há, aparentemente, até o presente momento, indícios de irregularidades ou ilegalidade na proposta.”* [3]

Considerando que já houve a concordância da massa falida quanto aos termos para aquisição dos imóveis, bem como parecer favorável do administrador judicial e do Ministério Público, concluo que não há óbices para a homologação da proposta.

Pelo exposto, **HOMOLOGO** a proposta de alienação do empreendimento Condomínio Jardim das Bandeiras, localizado no município de Campinas-SP, dividido em 640 (seiscentos e quarenta) unidades habitacionais, pelo valor ofertado na proposta fechada com a Associação de Famílias de Moradores do Parque das Bandeiras Campinas-SP, na forma e prazo já estabelecidos.

 Este documento foi gerado pelo usuário 828.\*\*\*.\*\*\*-53 em 07/12/2023 15:43:49  
Número do documento: 23030112570550100000107742068  
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE BORGES LEITE - 01/03/2023 12:57:05

Núm. 75855768 - Pág. 1

IV - DA NOVA PROPOSTA RECEBIDA EM 28/02/2023

40. Após o prazo estabelecido por essa Agente Especializada para recebimento de eventuais propostas de interessados em se qualificar como “*Stalking Horse Bidder*” (22/02/2023), foi recebido no e-mail dessa petionária, nova proposta da empresa **Crimb Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda**, majorando sua proposta anterior para R\$13.300.000,00 (treze milhões e trezentos mil reais), sendo R\$2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) a título de “adiantamento” e o remanescente, em parcela única, 90 dias após a lavratura do auto de arrematação.

41. Assim, visando manter a isonomia dos proponentes e ratificar a imparcialidade dessa Agente Especializada, sem prejuízo das propostas apresentadas em 22/02/2023, de caráter vinculante, opina para que os proponentes sejam intimados para, querendo, possam em prazo não superior a 48 horas, protocolar no cartório judicial, envelope lacrado contendo a proposta final que deverá ser submetida ao crivo desse juízo para efeitos de se qualificar como "Stalking Horse Bidder". Dessa forma, evita-se questionamentos em relação ao procedimento, visto a definição de prazo fatal para envio das propostas pelo juízo falimentar.

## V - DAS CONCLUSÕES E PEDIDOS

42. Diante do exposto, requer se digne Vossa Excelência de:

- a) Tomar ciência da juntada das propostas ofertadas em 22/02/2023 e ora anexas (**Doc. 01**), com os esclarecimentos prestados pela Agente Especializada;
- b) Tomar ciência da juntada da proposta ofertada em 28/02/2023 e ora anexada (**Doc. 02**);
- c) Intimar os proponentes ([marcelo.sacramone@sobadv.com.br](mailto:marcelo.sacramone@sobadv.com.br) - Crimb Negócios - e [bomjesusspe3@gmail.com](mailto:bomjesusspe3@gmail.com) - Bom Jesus), nos termos sugeridos acima, isto, para que possam, caso queiram, apresentar e ou majorar as propostas recebidas;

- d) Intimar o devedor, credores, Administrador Judicial e Representante do Ministério Público, a fim de que, caso queiram, se manifestem, em 05 dias, sobre as propostas ora juntadas (**Doc. 01**), bem como, sobre o modelo de alienação sugerida;
- e) Acolher a sugestão de alienação na modalidade “*Stalking Horse*”, decidindo sobre a proposta vencedora a ser qualificada como “*Stalking Horse Bidder*”;
- f) Após decisão sobre a proposta vencedora, pugna-se por nova vista para apresentação de sugestão de minuta de edital para abertura da terceira fase da alienação por meio de leilão híbrido ou eletrônico, mantendo-se a proposta vinculante do “*Stalking Horse Bidder*” como lance mínimo, com incremento mínimo de R\$ 500.000,00 nos lances, nos termos esclarecidos na presente manifestação.

Temos em que,  
Pede deferimento.  
Cuiabá, 01 de março de 2023.

*(Assinado digitalmente)*

**RLG Adm Judicial Ltda**

Agente Especializada

Alexandre Borges Leite / Argos Gregório / Frederico A. O. de Rezende



À  
**RLG ADM JUDICIAL LTDA.**

**At.** Dr. Frederico Antonio de Oliveira Rezende – OAB/SP 195.329  
e-mail: [f.rezende@rlg-aj.com.br](mailto:f.rezende@rlg-aj.com.br)

**cc:** Dr. Alexandre Borges Leite - OAB/SP 213.111  
e-mail: [a.leite@rlg-aj.com.br](mailto:a.leite@rlg-aj.com.br)

Dr. Argos Magno de Paula Gregório – OAB/SP 195.329  
e-mail: [a.gregorio@rlg-aj.com.br](mailto:a.gregorio@rlg-aj.com.br)

**Processo n.º 0012491-69-2019.8.11.0041 - 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá /MT  
Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**

Prezados Senhores,

**BOM JESUS SPE 3 LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.434.947/0001-01, com sede na Rua Dr. Fadlo Haidar, n.º 170 – Cj 65 – Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, CEP: 04545-050, neste ato representada por seu Administrador Luiz Roberto Del Gelmo, inscrito no CPF/MF sob o n.º 963.077.738-04 e portador da CI/RG n.º 9.659.801-3-SSP-SP, com domicílio na Rua Dr. Fadlo Haidar, n.º 170 – Cj 65 – Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, CEP: 04545-050, Estado de São Paulo, vem 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 m2, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, localizado na Rua Valmir Vitório Segura, n.º 100 – Wanel Ville, conforme Matrícula 43.043 do 2.º. 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, n.º 51 – Jardim Santa Cruz e Condomínio Residencial Fernão Dias, localizado na Av. Maria Clara Machado, n.º 210 – Jardim Santa Cruz, construídos nos imóveis que possuem as matrículas 108.974 e 108.975, ambas do 3.º. CRI de Campinas/SP; conforme matrículas em anexo.

1/3



1. Após análise de todos os aspectos que envolvem referidos empreendimentos, entende-se possível o oferecimento de proposta para aquisição conjunta de ambos os empreendimentos, compostos pelos 1.136 (mil cento e trinta e seis) apartamentos, descritos nos itens “a” e “b” acima, no valor de R\$ 13.000.044,00 (Treze milhões e quarenta e quatro reais), da seguinte forma:

**a)** Pagamento à vista no valor de R\$ 13.000.044,00 (Treze milhões e quarenta e quatro reais), em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da decisão judicial definitiva proferida pelo D. Juízo Universal da Falência (1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá /MT) homologatória da presente proposta.

2. A validade desta proposta está condicionada à entrega de todas as unidades livres de quaisquer ônus e dívidas, em especial, mas não limitados, a 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 decisão definitiva, sendo, para tanto, considerada a data da expedição da competente Carta de Arrematação.

3. Ainda, como condição essencial à validade da presente proposta, necessário se faz o reconhecimento no sentido 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 e projetos, para a regularização e eventual desocupação das unidades habitacionais, podendo tomar todas as medidas cabíveis a tal desiderato.

4. Todas as despesas para regularização e desmobilização das unidades habitacionais 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.



5. Informa a peticionante que assumiu compromissos, no valor de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), a título de despesas de remuneração pelo trabalho de “*due diligence*”, honorários periciais e advocatícios, viagens e diligências para o levantamento de todas as características necessárias à apresentação da presente oferta.

6. Desta forma, serve a presente para requerer se digne Vossa Excelência de acolher a presente proposta, observados os seus termos e condições acima delineados, autorizando a alienação judicial das unidades habitacionais acima indicadas, com todos os direitos de incorporação, os projetos e as licenças. O acolhimento e homologação definitiva da presente proposta importará na expedição da competente Carta de Arrematação.

7. A presente proposta substitui aquela anteriormente apresentada, valendo os termos aqui constantes para fins de aquisição dos imóveis acima indicados.

São Paulo, 22 de Fevereiro de 2023.

---

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



# ATESTADO DE IDONEIDADE

Exmo. Senhor Gerente do Banco CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Agência Jundiaí

**BOM JESUS SPE 3 LTDA.**, Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 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, nesta ato representada por seu administrador, Sr. Luiz Roberto Del Gelmo, brasileiro, 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 adquirir os ativos compostos por 1.136 apartamentos em Sorocaba e Campinas da falência da Construtora Trese Ltda., vem solicitar, dessa Instituição Bancária, seja-lhe expedido atestado de idoneidade financeira, na forma do disposto na alínea "o" do artigo 32 da Lei 4.951, de 16 de dezembro de 1964

Assinatura do incorporador



## Atestado de Idoneidade Financeira

Atestamos que o solicitante supra, cliente deste Banco desde 25 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, 27 de janeiro 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  
Luiz Fernando Moreira dos Anjos  
Escritor Autorizada



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 SEM valor econômico a(s) firma(s) de:  
WILLIAN CLEBER PECLÁT SILVEIRA, LUIZ ROBERTO DEL GELMO.  
Dou fé.  
Jundiaí-SP, 27/01/2023. Em Teles da Verdade.  
MARIA LAURA FAELIS BALLOTTI R\$ 16,04  
Número do cartão: 395785  
SER: 349129419974

1º TABELIÃO DE NOTAS DE JUNDIAÍ-SP  
Luiz Fernando Moreira dos Anjos  
Escritor Autorizada



## 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. ##

São Paulo, 22 de fevereiro 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:  
  
6C946B1D46D94AE...

Marcelo Barbosa Sacramone  
OAB/SP nº 240.389

DocuSigned by:  
  
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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de 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\$ 12.000.000,00.**

- 3.2.1. Para a massa falida do GRUPO TRESE será destinado R\$12.000.000,00 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\$10.000.000,00 (dez 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\$2.000.0000,00 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), valor este que faz parte da presente PROPOSTA e ao qual ficará o PROPONENTE vinculado após a aquisição dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

3.4.2. 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\$ 2.000.000,00 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 .

3.4.3. 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.

3.4.4. 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 EMPREENDIMENTOS 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 EMPREENDIMENTOS 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 EMPREENDIMENTOS 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 EMPREENDIMENTOS 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.

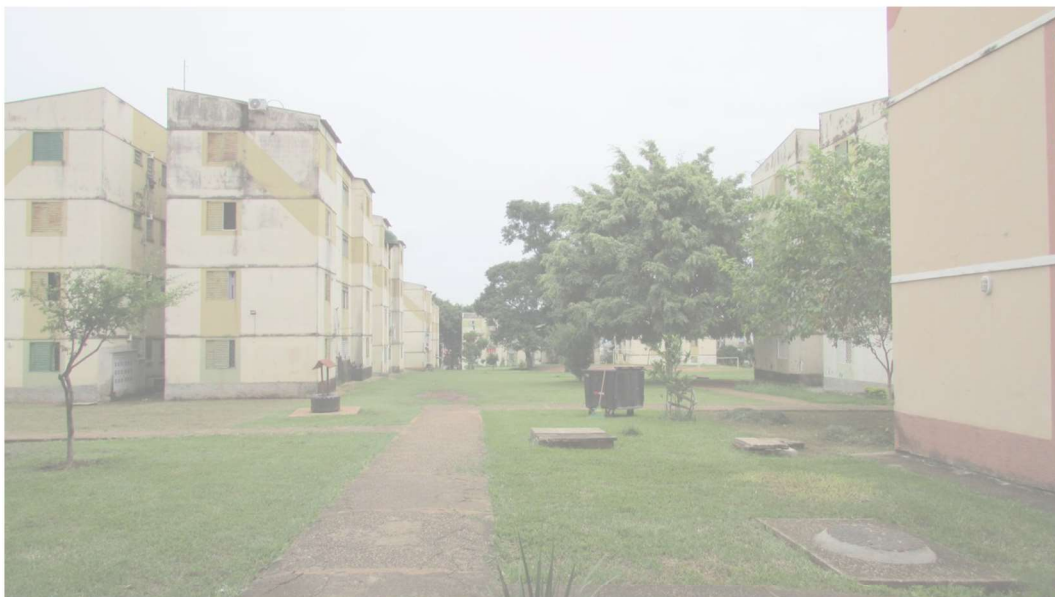
DocuSigned by:  
  
ED5F494EE5C8417...

---

**Crimb Negocios e Empreendimentos Imobiliaris Ltda**

CNPJ nº 48.132.044/0001-00





**INTERESSADO:**

**ARTESANAL INVESTIMENTOS  
A/C Sr. Victor Azevedo**

**EDIFICAÇÃO:**

**CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS  
Residencial Borba Gato, Campinas-SP  
Residencial Fernão Dias, Campinas-SP  
Residencial Parque dos Eucaliptos, Sorocaba-SP**

**ASSUNTO:**

**ORÇAMENTO DE VIABILIDADE  
Obras destinadas a atividades de manutenção,  
revitalização e melhoria dos condomínios objeto.**

**MÊS(ES) REFERENTE(S): FEVEREIRO/2023**





## 1.0 – OBJETIVO:

O objetivo do presente relatório é disponibilizar de modo organizado e para fácil entendimento as premissas, quantidades e valores estimados, por meio de orçamento de viabilidade, consideradas prioritárias em programa de atividades destinadas à manutenção, revitalização e melhorias dos Condomínios Residenciais Borba Gato, Fernão Dias e Parque dos Eucaliptos, que são objeto de lide judicial envolvendo massa falida.

## 2.0 – PRELIMINAR:

Os imóveis objetos tiveram suas obras de construção paralisadas, em virtude da falência da(s) empresa(s) responsável(is) por sua incorporação e construção.

Ao longo do tempo, tais construções foram ocupadas e utilizadas de modo irregular.

Hoje, segue em desenvolvimento, conforme determinação judiciária, plano para a aquisição e regularização do uso da edificação, por meio de investimento privado. Neste sentido, o Interessado, busca propor solução que, adicionalmente, proporcionaria a realização das já mencionadas atividades para manutenção, revitalização e melhorias destes imóveis.

Esta Consultoria foi acionada para elaborar Orçamento de Viabilidade de tais obras. Tal orçamento terá base em expertise, pesquisa mercadológica, bem como, programa de visitas técnicas realizadas nos condomínios, apresentado abaixo, com a finalidade de constatar as principais demandas por parte de seus atuais ocupantes, além de atividades de intervenção e reparo de maior necessidade.

Programa de visitas técnicas:

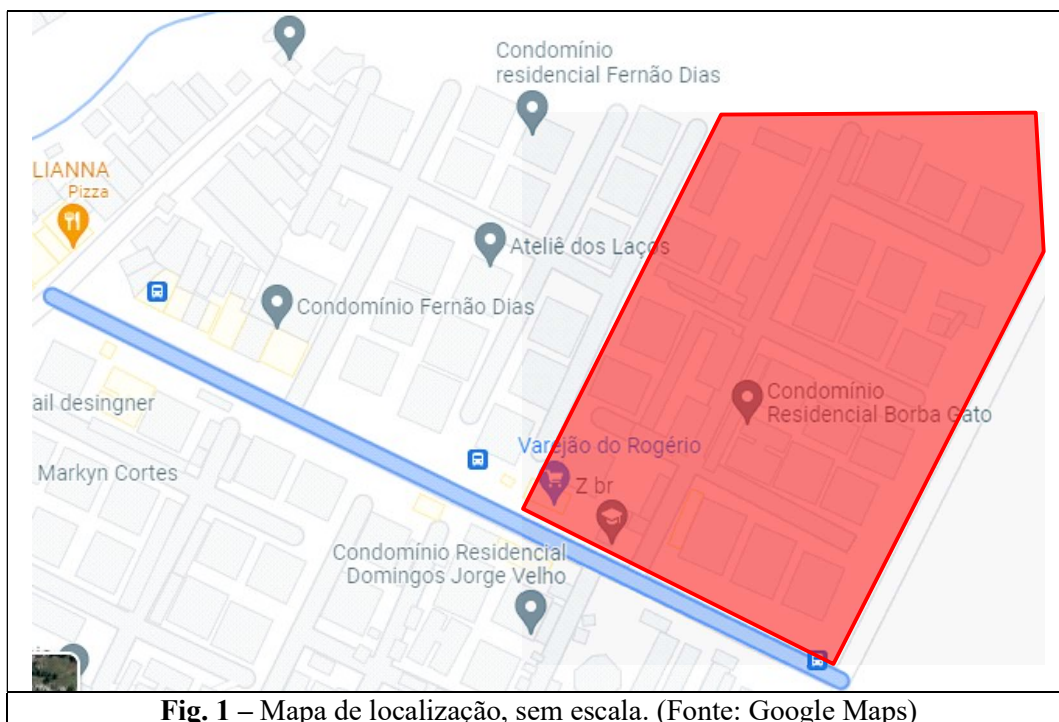
- Condomínio Residencial Borba Gato: 01 (uma) visita técnica em 07 de fevereiro de 2023;
- Condomínio Residencial Fernão Dias: 01 (uma) visita técnica em 07 de fevereiro de 2023; e
- Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos: 01 (uma) visita técnica em 07 de fevereiro de 2023.



### 3.0 – LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

#### 3.1 – RESIDENCIAL BORBA GATO

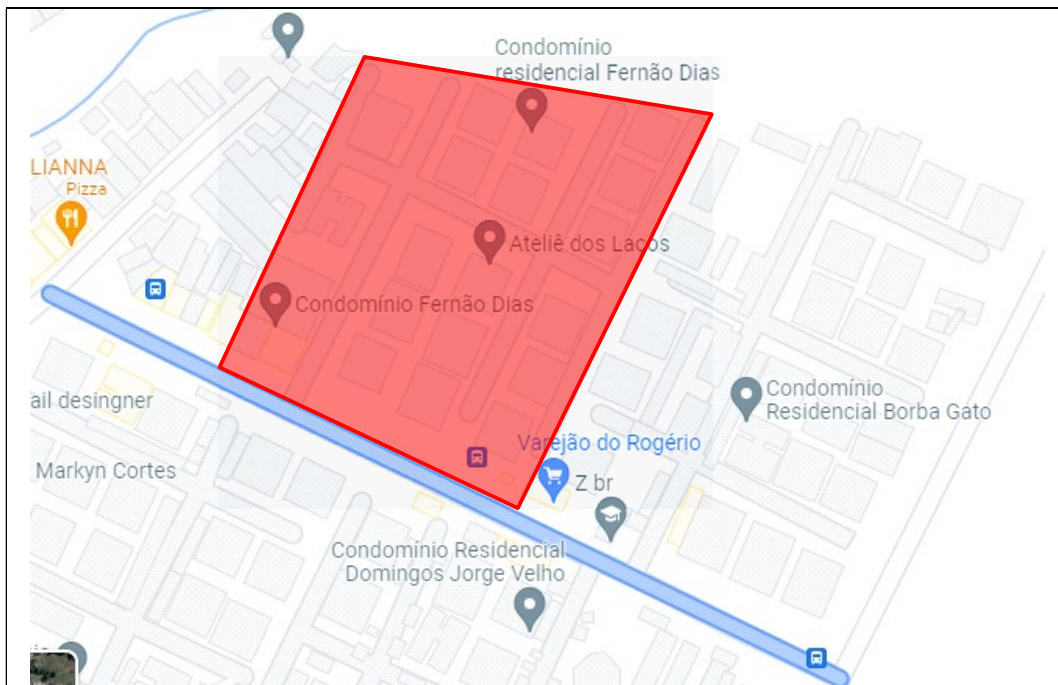
Segue localização geográfica da edificação, cujo acesso principal situa-se na Avenida Maria Clara Machado, n.º 51, bairro Jardim Santa Cruz, Campinas-SP.





### 3.2 – RESIDENCIAL FERNÃO DIAS

Segue localização geográfica da edificação, cujo acesso principal situa-se na Avenida Maria Clara Machado, n.º 210, bairro Jardim Santa Cruz, Campinas-SP.



**Fig. 3 – Mapa de localização, sem escala. (Fonte: Google Maps)**

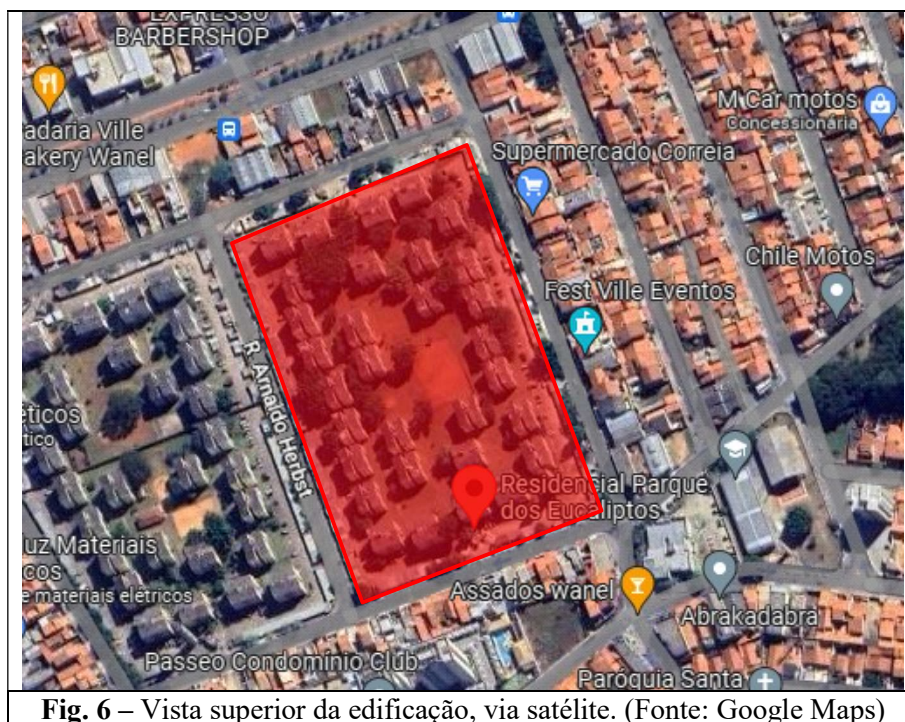
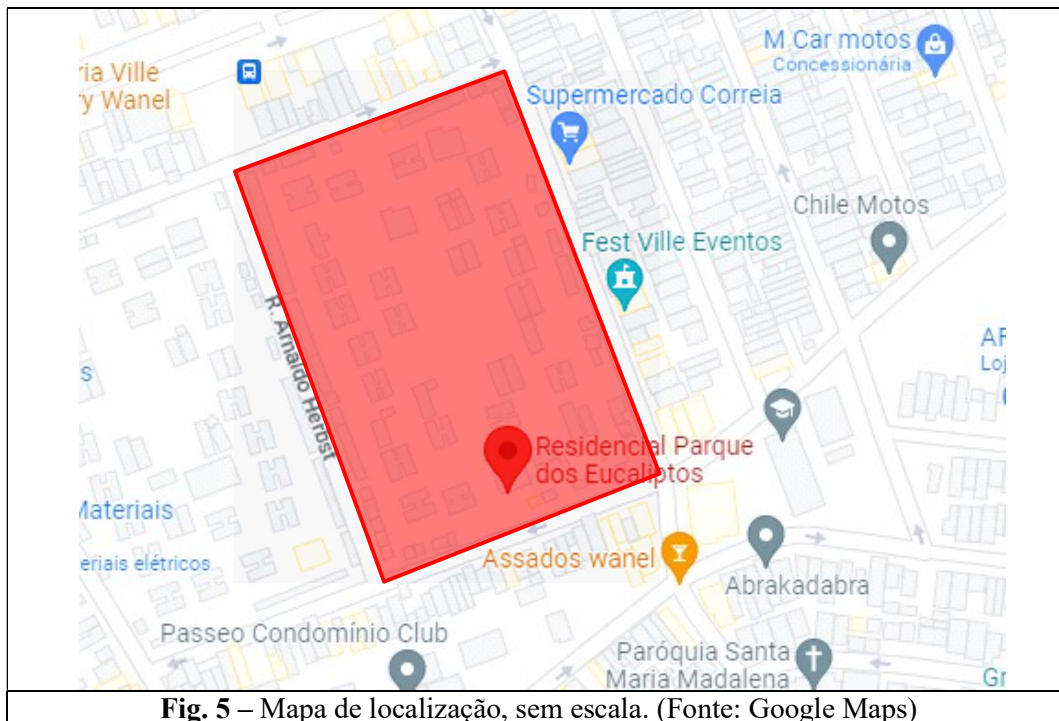


**Fig. 4 – Vista superior da edificação, via satélite. (Fonte: Google Maps)**



### 3.3 – RESIDENCIAL PARQUE DOS EUCALIPTOS

Segue localização geográfica da edificação, cujo acesso principal situa-se na Rua Vlamir Vitério Segura, n.º 100, bairro Wanel Ville, Sorocaba-SP.





## 4.0 – VISITAS TÉCNICAS:

Esta Consultoria acordou junto ao Interessado a realização de programa de visitas técnicas, que, prioritariamente, visaram a determinação do escopo de atividades a considerar em orçamento de viabilidade, supra mencionado, bem como, referências técnicas e quantidades que o embasarão

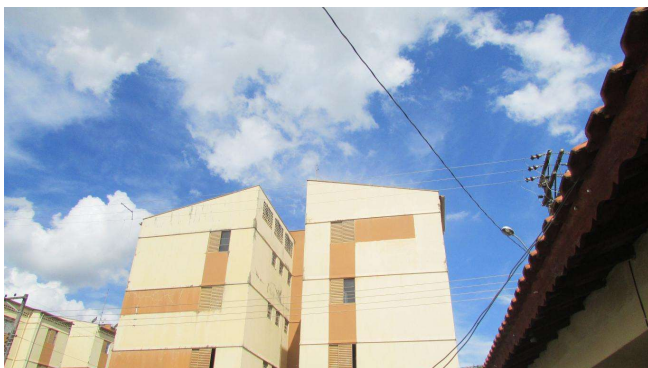
### 4.1. – RESIDENCIAL BORBA GATO VISITA TÉCNICA EM 07 DE FEVEREIRO DE 2023



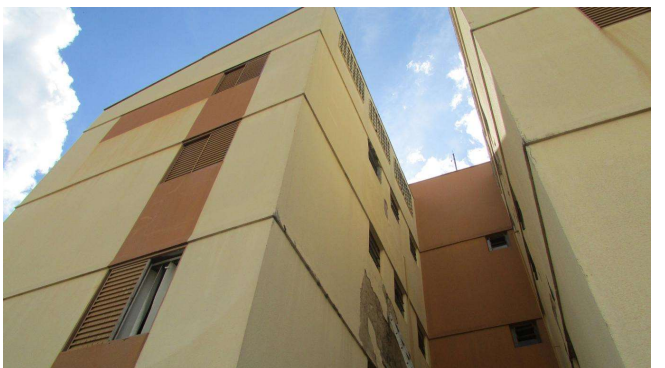
**Foto 01** – Vista geral do Condomínio Residencial Borba Gato.



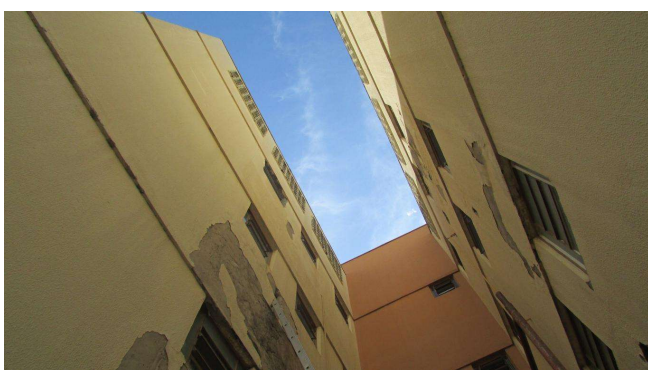
**Foto 02** – Vista geral do Condomínio Residencial Borba Gato.



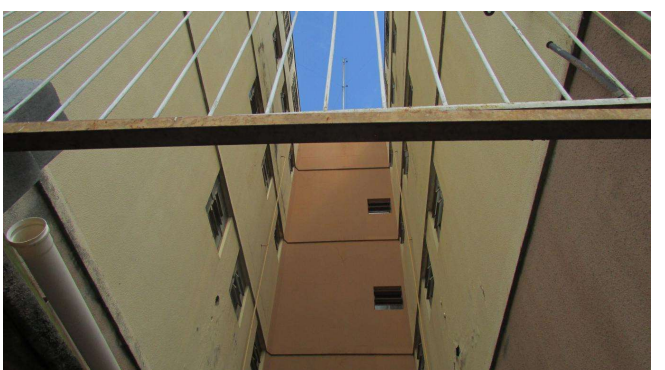
**Foto 03** – Vista geral do Condomínio Residencial Borba Gato.



**Foto 04** – Vista geral do Condomínio Residencial Borba Gato.



**Foto 05** – Vista geral do Condomínio Residencial Borba Gato.



**Foto 06** – Vista geral do Condomínio Residencial Borba Gato.

[www.dmsabetta.com.br](http://www.dmsabetta.com.br)

Rua Hilda del Nero Bísquolo, 102 – Sala 106, Jundiaí-SP | Av., Angélica, 321 – 11º Andar, Santa Cecília, São Paulo-SP





#### 4.2. – RESIDENCIAL FERNÃO DIAS VISITA TÉCNICA EM 07 DE FEVEREIRO DE 2023



**Foto 07** – Vista geral do Condomínio Residencial Fernão Dias.



**Foto 08** – Vista geral do Condomínio Residencial Fernão Dias.



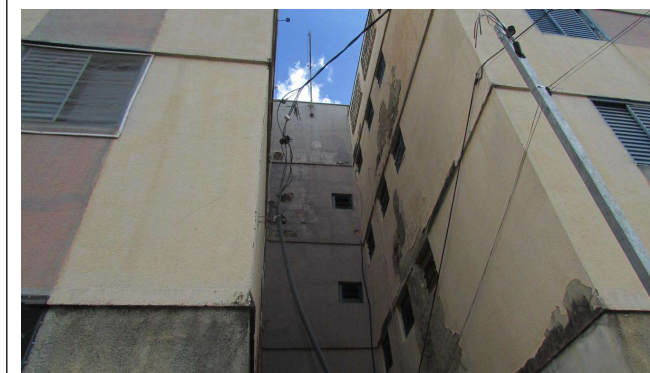
**Foto 09** – Vista geral do Condomínio Residencial Fernão Dias.



**Foto 10** – Vista geral do Condomínio Residencial Fernão Dias.



**Foto 11** – Vista geral do Condomínio Residencial Fernão Dias.



**Foto 12** – Vista geral do Condomínio Residencial Fernão Dias.





### 4.3. – RESIDENCIAL PARQUE DOS EUCALIPTOS VISITA TÉCNICA EM 07 DE FEVEREIRO DE 2023



**Foto 13** – Vista geral do Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos.



**Foto 14** – Vista geral do Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos.



**Foto 15** – Vista geral do Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos.



**Foto 16** – Vista geral do Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos.



**Foto 17** – Vista geral do Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos.



**Foto 18** – Vista geral do Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos.



## 5.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Em Fevereiro de 2023, mais precisamente em 07 de fevereiro, foram realizadas visitas técnicas aos imóveis objeto, que referenciaram os trabalhos de elaboração de orçamento de viabilidade para implementação de serviços destinados à melhoria, revitalização e manutenção dos mesmos, que resultou nos valores supra informados, vide informações detalhadas através de Anexos do presente Relatório de Engenharia.

- RESIDENCIA BORBA GATO  
R\$ 1.514.888,81 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E QUATORZE MIL, OITOCENTOS, OITENTA E OITO REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS)
- RESIDENCIAL FERNÃO DIAS  
R\$ 1.257.046,23 (UM MILHÃO, DUZENTOS E CINQUENTA E SETE MIL, QUARENTA E SEIS REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS)
- RESIDENCIAL PARQUE DOS EUCALIPTOS  
R\$ 1.684.208,03 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E OITO REAIS E TRÊS CENTAVOS)







## 6.0 – ANEXOS

- ANEXO I – PREMISSAS ORÇAMENTÁRIAS;
- ANEXO II - ORÇAMENTOS DE VIABILIDADE; e
- ANEXO III – CROQUI REF. SALA DE OFICINA/COWORKING.



## 7.0 – ENCERRAMENTO

Conclui-se e encerra-se o presente documento técnico, composto por 11 (onze) páginas, inclusive a presente, que segue datada e assinada por seu signatário, complementado pelos Anexos I a III, sem mais nada a acrescentar.

Esta Consultoria coloca-se à disposição para realizar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Jundiaí, 10 de Fevereiro de 2023.

Engº Diogo Marques Sabetta  
CREA: 5062454735.



# ANEXO I

## PREMISSAS ORÇAMENTÁRIAS

SABETTA



## ORÇAMENTO DE VIABILIDADE

### CLASSE:

REF. RELATÓRIO TÉCNICO DE ENGENHARIA CIVIL

### OBJETO:

CONDOMÍNIOS DE USO RESIDENCIAL

### LOCAL(IS):

RES. BORBA GATO - AVENIDA MARIA CLARA MACHADO, N.º 51, CAMPINAS-SP

RES. FERNÃO DIAS - AVENIDA MARIA CLARA MACHADO, N.º 210, CAMPINAS-SP

RES. PARQUES DOS EUCALIPTOS – RUA VALMIR VIÓRIO SEGURA, N.º 100 – SOROCABA-SP

### INTERESSADO:

ARTESANAL INVESTIMENTOS

### REVISÃO - DATA:

REVISÃO 00 – 10 DE FEVEREIRO DE 2023

SABETTA



## ÍNDICE

- I. PREMISSAS ORÇAMENTÁRIAS
- II. ORÇAMENTO EXECUTIVO
- III. PROPOSTAS COMERCIAIS - PESQUISA MERCADOLÓGICA



## I. PREMISSAS ORÇAMENTÁRIAS

### I.I. PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho técnico é oferecer estrutura analítica e especificações de serviços, bem como, respectivas quantidades e valores unitários, destinados destinadas à manutenção, revitalização e melhorias dos Condomínios Residenciais Borba Gato, Fernão Dias e Parque dos Eucaliptos, que são objeto de lide judicial envolvendo massa falida, com base em visitas técnicas realizadas em 07 de fevereiro de 2023.

As quantidades foram levantadas através de comandos aplicados por meio do software “AutoCad”, apresentados em planilha estruturada do orçamento de viabilidade.

Já os valores unitários foram determinados por distintas formas, a saber:

- Composições de Preços Unitários (CPUs)\*: são estruturas através da qual são relacionados os insumos, ou seja, materiais, equipamentos e serviços, necessários à aplicação/execução do item orçamentário e seus coeficientes e custos unitários, de modo a compor o custo unitário do item orçamentário;
- Pesquisa mercadológica: coleta de propostas comerciais junto a empresas para obtenção de valores praticados em mercado; e
- Estimativa: itens cuja peculiaridade não permite a utilização de composições de preços unitários (CPUs) nem pesquisa mercadológica para coleta de proposta comercial, sendo determinado através da expertise dos autores do orçamento.

\* Para determinação das composições unitárias, adotaram-se, referencialmente, e expertise adquirida através de desenvolvimentos de trabalhos correlatos anteriores, bem como, as informações publicadas pela SIURB, Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras de São Paulo, através de sua tabela de composições de custos unitários para edificações, sem desoneração, válida para o segundo semestre de 2022, disponível para consulta pública em seu site,

Destaca-se que o orçamento em questão não contempla, em seu custo total, valores referentes a Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), por não visar lucro.



## II. ITENS ORÇAMENTÁRIOS

### II.I. REPAROS E PINTURA DE FACHADA

Item composto por atividades que visam aumento da durabilidade dos revestimentos externos das edificações principais (torres) que compõem os condomínios objetos, como, lavagem, tratamento de fissuras, reparos localizados e aplicação de uma demão de tinta e esmalte sobre revestimento argamassado e esquadrias (janelas) metálicas, respectivamente.

Tal item foi considerado para os 03 (três) condomínios objetos, Borba Gato, Fernão Dias e Parque dos Eucaliptos.

### II.II. REVISÃO DE SISTEMAS DE COBERTURA

Item composto por atividades que visam eliminar infiltrações a partir do sistema de cobertura das edificações principais (torres) que compõem os condomínios objetos, constituídos por estruturas de madeiras e telhas de cobertura, como, substituição de telhas e instalação de novos rufos e cumeeiras.

Tal item foi considerado para os 03 (três) condomínios objetos, Borba Gato, Fernão Dias e Parque dos Eucaliptos.

### II.III. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE SANEAMENTO

Item composto por atividades destinadas a questões relevantes e que envolvem os usuários e unidades em geral, a saber:

- Instalação de hidrômetros para medição individualizada do consumo d'água em todas as unidades autônomas, considerada para os Residenciais Borba Gato e Fernão Dias; e
- Execução de nova rede coletora de esgoto, em virtude de inadequação (diâmetro, obstrução e ausência de manutenção) da rede atual, que gera retorno de esgoto para unidades e instalações, considerado para o Residencial Parque dos Eucaliptos.

### II.IV. INSTALAÇÕES DE GÁS

Item composto por atividades destinadas à execução/reparo de ramais de gás para abastecimento das unidades autônomas e execução de abrigos para instalação de cavalete de entrada de rede de concessionária ou bateria de cilindros.

Tal item foi considerado para os condomínios objetos, Borba Gato e Fernão Dias.

### II.V. ESQUADRIAS METÁLICAS - CORRIMÃOS

Item que considera a instalação de corrimãos em escadas/rampas de acesso às edificações principais (torres), visando melhoria da acessibilidade aos mesmos.



Tal item foi considerado para os condomínios objetos, Borba Gato e Fernão Dias.

## II.VI. HABITE-SE

Item composto por atividades administrativas relacionadas à obtenção de HABITE-SE, como projetos legais e serviços cartorários (estão exclusas taxas, emolumentos e obtenção de AVCB).

Tal item foi considerado para os 03 (três) condomínios objetos, Borba Gato, Fernão Dias e Parque dos Eucaliptos.





### **III. PROPOSTAS COMERCIAIS - PESQUISA MERCADOLÓGICA**

Para suporte ao fornecimento de valores relativos às atividades de instalações hidráulicas e saneamento, coletou-se proposta comercial junto à empresa LTD Engenharia, apresenta a seguir.



---



**ANEXO II**  
**ORÇAMENTO DE VIABILIDADE**

SABETTA





**ORÇAMENTO DE VIABILIDADE (SEM DESONERAÇÃO, COM TAXAS E SEM BDI)**

**R\$ 1.514.888,81**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTDE.	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL
<b>1.0</b>	<b>REPAROS E PINTURA DE FACHADA</b>				<b>R\$ 769.227,91</b>
1.1	Mobilização e desmobilização de cadeira suspensa	vb	INCLUSO		
1.2	Locação mensal de cadeira suspensa	mês	INCLUSO		
1.3	Limpeza da fachada - Lavagem com sabão neutro	m²	25.080,00	R\$ 6,25	R\$ 156.750,00
1.4	Remoção do reboco dos pontos em com descolamento em nível avançado (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	501,60	R\$ 4,94	R\$ 2.477,90
1.5	Tratamento de fissuras e trincas (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	501,60	R\$ 10,00	R\$ 5.016,00
1.6	Chapisco e reboco (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	501,60	R\$ 35,00	R\$ 17.556,00
1.7	Aplicação de fundo (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	501,60	R\$ 10,00	R\$ 5.016,00
1.8	Pintura de 1 demãos de tinta (Área total dos blocos)	m²	25.080,00	R\$ 21,00	R\$ 526.680,00
1.9	Pintura de janelas (lado externo)	m²	2.027,52	R\$ 26,92	R\$ 54.580,84
1.10	Remoção de entulho para botá-fora	m³	25,58	R\$ 45,00	R\$ 1.151,17
<b>2.0</b>	<b>REVISÃO DE SISTEMAS DE COBERTURA</b>				<b>R\$ 14.646,28</b>
2.1	Troca de telhas de fibrocimento (5% da área)	m²	223,85	R\$ 52,32	R\$ 11.711,26
2.2	Rufos	m	97,83	R\$ 30,00	R\$ 2.935,02
<b>3.0</b>	<b>INSTALAÇÕES DE HIDRÔMETROS INDIVIDUAIZADOS (POR UNIDADE), VIDE PROPOSTA COMERCIAL FORNECIDA PELA LTD ENGENHARIA, EXCLUINDO INFRA PARA MEDIÇÃO REMOTA</b>				<b>R\$ 362.560,00</b>
3.1	Instalação de hidrômetros sem telemetria	unid	352,00	R\$ 1.030,00	R\$ 362.560,00
<b>4.0</b>	<b>REVISÃO DAS INSTALAÇÕES DESTINADAS AO ABASTECIMENTO DE GÁS NATURAL POR REDE DE DISTRIBUIÇÃO</b>				<b>R\$ 227.700,00</b>
4.1	Rede de gás	bloco	22,00	R\$ 9.600,00	R\$ 211.200,00
4.2	Abrigo de medidores de gás (no térreo)	unid	22,00	R\$ 750,00	R\$ 16.500,00
<b>5.0</b>	<b>CONSTRUÇÃO DE SALA DE OFICINA (C/ PTS DE ENERGIA, ÁGUA E ESGOTO) E COWORKING (C/ PTS. DE DADOS E ENERGIA) - ÁREA TOTAL 150 M2</b>				<b>R\$ 100.754,62</b>
5.1	Fundação profunda e superficial				R\$ 7.098,00
5.1.1	Broca manual d=30cm Prof. 4m	m	32,00	R\$ 77,00	R\$ 2.464,00
5.1.2	Execução de viga baldrame	m³	4,00	R\$ 875,00	R\$ 3.500,00
5.1.3	Execução de bloco de fundação	m³	1,30	R\$ 875,00	R\$ 1.134,00
5.2	Estrutura de concreto				R\$ 3.134,12
5.2.1	Pilares de concreto armado	m³	0,96	R\$ 1.058,82	R\$ 1.016,47
5.2.2	Cintas em concreto armado	m³	2,00	R\$ 1.058,82	R\$ 2.117,65
5.3	Fechamentos				R\$ 23.925,00
5.3.1	Alvenaria de bloco de concreto 14x19x39cm aparente com junta frisada	m²	203,00	R\$ 75,00	R\$ 15.225,00
5.3.2	Portas duplas 2,00x2,10m	unid	2,00	R\$ 1.500,00	R\$ 3.000,00
5.3.3	Porta em madeira simples 1,00.2,10m pintada	unid	2,00	R\$ 950,00	R\$ 1.900,00
5.3.4	Janela em ferro 2,00x1,00m	unid	4,00	R\$ 850,00	R\$ 3.400,00
5.3.5	Janela em ferro maximar 0,60x0,60m	unid	2,00	R\$ 200,00	R\$ 400,00
5.4	Telhado				R\$ 31.852,50
5.4.1	Estrutura para telhado	m²	150,00	R\$ 143,37	R\$ 21.505,50
5.4.2	Telha em fibrocimento	m²	150,00	R\$ 56,98	R\$ 8.547,00
5.4.3	Rufos e acessórios	vb	1,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.800,00
5.5	Revestimentos				R\$ 11.395,00
5.5.1	Chapisco e reboco	m²	45,00	R\$ 45,00	R\$ 2.025,00
5.5.2	Revestimento de parede	m²	45,00	R\$ 55,00	R\$ 2.475,00
5.5.3	Contrapiso simples	m²	150,00	R\$ 43,00	R\$ 6.450,00
5.5.4	Resvestimento de piso (banheiros)	m²	7,00	R\$ 45,00	R\$ 315,00
5.5.5	Soleiras	m	2,00	R\$ 65,00	R\$ 130,00
5.6	Instalações elétricas	m²	150,00	R\$ 100,00	R\$ 15.000,00
5.7	Instalações hidráulicas	vb	1,00	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
5.8	Bancada				R\$ 350,00
5.8.1	Bancada da copa em Granito cinza andorinha 1,00x0,60m	unid	0,60	R\$ 250,00	R\$ 150,00
5.8.2	Cuba de aço inox 40x34cm	unid	1,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00
<b>6.0</b>	<b>INSTALAÇÃO DE CORRIMÃO NA ESCADA DE ACESSO AOS BLOCOS</b>				<b>R\$ 22.000,00</b>
6.1	Instalação de corrimão na escada de acesso aos blocos	m	88,00	R\$ 250,00	R\$ 22.000,00
<b>7.0</b>	<b>ATIVIDADES RELACIONADAS À OBTENÇÃO DE HABITE-SE</b>				<b>R\$ 18.000,00</b>
7.1	Projeto legal	vb	1,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
7.2	Despachante	vb	1,00	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00





**ORÇAMENTO DE VIABILIDADE (SEM DESONERAÇÃO, COM TAXAS E SEM BDI)**

**R\$ 1.257.046,23**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTDE.	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL
<b>1.0</b>	<b>REPAROS E PINTURA DE FACHADA</b>				<b>R\$ 629.368,29</b>
1.1	Mobilização e desmobilização de cadeira suspensa	vb	INCLUSO		
1.2	Locação mensal de cadeira suspensa	mês	INCLUSO		
1.3	Limpeza da fachada - Lavagem com sabão neutro	m²	20.520,00	R\$ 6,25	R\$ 128.250,00
1.4	Remoção do reboco dos pontos em com descolamento em nível avançado (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	410,40	R\$ 4,94	R\$ 2.027,38
1.5	Tratamento de fissuras e trincas (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	410,40	R\$ 10,00	R\$ 4.104,00
1.6	Chapisco e reboco (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	410,40	R\$ 35,00	R\$ 14.364,00
1.7	Aplicação de fundo (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	410,40	R\$ 10,00	R\$ 4.104,00
1.8	Pintura de 1 demãos de tinta (Área total dos blocos)	m²	20.520,00	R\$ 21,00	R\$ 430.920,00
1.9	Pintura de janelas (lado externo)	m²	1.658,88	R\$ 26,92	R\$ 44.657,05
1.10	Remoção de entulho para bot-a-fora	m³	20,93	R\$ 45,00	R\$ 941,87
<b>2.0</b>	<b>REVISÃO DE SISTEMAS DE COBERTURA</b>				<b>R\$ 11.983,32</b>
2.1	Troca de telhas de fibrocimento (5% da área)	m²	183,15	R\$ 52,32	R\$ 9.581,94
2.2	Rufos	m	80,05	R\$ 30,00	R\$ 2.401,38
<b>3.0</b>	<b>INSTALAÇÕES DE HIDRÔMETROS INDIVIDUAIZADOS (POR UNIDADE), VIDE PROPOSTA COMERCIAL FORNECIDA PELA LTD ENGENHARIA, EXCLUINDO INFRA PARA MEDIÇÃO REMOTA</b>				<b>R\$ 296.640,00</b>
3.1	Instalação de hidrômetros sem telemetria	unid	288,00	R\$ 1.030,00	R\$ 296.640,00
<b>4.0</b>	<b>REVISÃO DAS INSTALAÇÕES DESTINADAS AO ABASTECIMENTO DE GÁS NATURAL POR REDE DE DISTRIBUIÇÃO</b>				<b>R\$ 186.300,00</b>
4.1	Rede de gás	bloco	18,00	R\$ 9.600,00	R\$ 172.800,00
4.2	Abrigo de medidores de gás (no térreo)	unid	18,00	R\$ 750,00	R\$ 13.500,00
<b>5.0</b>	<b>CONSTRUÇÃO DE SALA DE OFICINA (C/ PTS DE ENERGIA, ÁGUA E ESGOTO) E COWORKING (C/ PTS. DE DADOS E ENERGIA) - ÁREA TOTAL 150 M2</b>				<b>R\$ 100.754,62</b>
5.1	Fundação profunda e superficial				R\$ 7.098,00
5.1.1	Broca manual d=30cm Prof. 4m	m	32,00	R\$ 77,00	R\$ 2.464,00
5.1.2	Execução de viga baldrame	m³	4,00	R\$ 875,00	R\$ 3.500,00
5.1.3	Execução de bloco de fundação	m³	1,30	R\$ 875,00	R\$ 1.134,00
5.2	Estrutura de concreto				R\$ 3.134,12
5.2.1	Pilares de concreto armado	m³	0,96	R\$ 1.058,82	R\$ 1.016,47
5.2.2	Cintas em concreto armado	m³	2,00	R\$ 1.058,82	R\$ 2.117,65
5.3	Fechamentos				R\$ 23.925,00
5.3.1	Alvenaria de bloco de concreto 14x19x39cm aparente com junta frisada	m²	203,00	R\$ 75,00	R\$ 15.225,00
5.3.2	Portas duplas 2,00x2,10m	unid	2,00	R\$ 1.500,00	R\$ 3.000,00
5.3.3	Porta em madeira simples 1,00.2,10m pintada	unid	2,00	R\$ 950,00	R\$ 1.900,00
5.3.4	Janela em ferro 2,00x1,00m	unid	4,00	R\$ 850,00	R\$ 3.400,00
5.3.5	Janela em ferro maximar 0,60x0,60m	unid	2,00	R\$ 200,00	R\$ 400,00
5.4	Telhado				R\$ 31.852,50
5.4.1	Estrutura para telhado	m²	150,00	R\$ 143,37	R\$ 21.505,50
5.4.2	Telha em fibrocimento	m²	150,00	R\$ 56,98	R\$ 8.547,00
5.4.3	Rufos e acessórios	vb	1,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.800,00
5.5	Revestimentos				R\$ 11.395,00
5.5.1	Chapisco e reboco	m²	45,00	R\$ 45,00	R\$ 2.025,00
5.5.2	Revestimento de parede	m²	45,00	R\$ 55,00	R\$ 2.475,00
5.5.3	Contrapiso simples	m²	150,00	R\$ 43,00	R\$ 6.450,00
5.5.4	Resvestimento de piso (banheiros)	m²	7,00	R\$ 45,00	R\$ 315,00
5.5.5	Soleiras	m	2,00	R\$ 65,00	R\$ 130,00
5.6	Instalações elétricas	m²	150,00	R\$ 100,00	R\$ 15.000,00
5.7	Instalações hidráulicas	vb	1,00	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
5.8	Bancada				R\$ 350,00
5.8.1	Bancada da copa em Granito cinza andorinha 1,00x0,60m	unid	0,60	R\$ 250,00	R\$ 150,00
5.8.2	Cuba de aço inox 40x34cm	unid	1,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00
<b>6.0</b>	<b>INSTALAÇÃO DE CORRIMÃO NA ESCADA DE ACESSO AOS BLOCOS</b>				<b>R\$ 18.000,00</b>
6.1	Instalação de corrimão na escada de acesso aos blocos	m	72,00	R\$ 250,00	R\$ 18.000,00
<b>7.0</b>	<b>ATIVIDADES RELACIONADAS À OBTENÇÃO DE HABITE-SE</b>				<b>R\$ 14.000,00</b>
7.1	Projeto legal	vb	1,00	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
7.2	Despachante	vb	1,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00



CLIENTE: ARTESANAL INVESTIMENTOS  
 OBRA: CONDOMÍNIO PARQUE DOS EUCALIPTOS  
 USO: RESIDENCIAL  
 ENDEREÇO: Rua Valmir Vitério Segura, n.º 100, bairro Wanel Ville, Sorocaba-SP

DATA: 10 fevereiro, 2023  
 BASE: janeiro, 2023  
 REV.: 00  
 PRAZO: A CONFIRMAR



**ORÇAMENTO DE VIABILIDADE (SEM DESONERAÇÃO, COM TAXAS E SEM BDI)**

**R\$ 1.684.208,03**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTDE.	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL
<b>1.0 REPAROS E PINTURA DE FACHADA</b>					<b>R\$ 1.061.918,21</b>
1.1	Mobilização e desmobilização de cadeira suspensa	vb	INCLUSO		
1.2	Locação mensal de cadeira suspensa	mês	INCLUSO		
1.3	Limpeza da fachada - Lavagem com sabão neutro	m²	35.340,00	R\$ 6,25	R\$ 220.875,00
1.4	Remoção do reboco dos pontos em com descolamento em nível avançado (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	353,40	R\$ 4,94	R\$ 1.745,80
1.5	Tratamento de fissuras e trincas (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	353,40	R\$ 10,00	R\$ 3.534,00
1.6	Chapisco e reboco (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	353,40	R\$ 35,00	R\$ 12.369,00
1.7	Aplicação de fundo (A área estimada é de 2% da área total dos blocos)	m²	353,40	R\$ 10,00	R\$ 3.534,00
1.8	Pintura de 1 demãos de tinta (Área total dos blocos)	m²	35.340,00	R\$ 21,00	R\$ 742.140,00
1.9	Pintura de janelas (lado externo)	m²	2.856,96	R\$ 26,92	R\$ 76.909,36
1.10	Remoção de entulho para botá-fora	m³	18,02	R\$ 45,00	R\$ 811,05
<b>2.0 REVISÃO DE SISTEMAS DE COBERTURA</b>					<b>R\$ 66.246,06</b>
2.1	Troca de telhas de fibrocimento (10% da área)	m²	946,28	R\$ 52,32	R\$ 49.506,68
2.2	Rufos	m	413,57	R\$ 30,00	R\$ 12.407,13
2.3	Cumeeira	m	77,50	R\$ 55,90	R\$ 4.332,25
<b>3.0 CONSTRUÇÃO DE SALA DE OFICINA (C/ PTS DE ENERGIA, ÁGUA E ESGOTO) E COWORKING (C/ PTS. DE DADOS E ENERGIA) - ÁREA TOTAL 150 M2</b>					<b>R\$ 100.754,62</b>
3.1	Fundação profunda e superficial				R\$ 7.098,00
3.1.1	Broca manual d=30cm Prof. 4m	m	32,00	R\$ 77,00	R\$ 2.464,00
3.1.2	Execução de viga baldrame	m³	4,00	R\$ 875,00	R\$ 3.500,00
3.1.3	Execução de bloco de fundação	m³	1,30	R\$ 875,00	R\$ 1.134,00
3.2	Estrutura de concreto				R\$ 3.134,12
3.2.1	Pilares de concreto armado	m³	0,96	R\$ 1.058,82	R\$ 1.016,47
3.2.2	Cintas em concreto armado	m³	2,00	R\$ 1.058,82	R\$ 2.117,65
3.3	Fechamentos				R\$ 23.925,00
3.3.1	Alvenaria de bloco de concreto 14x19x39cm aparente com junta frisada	m²	203,00	R\$ 75,00	R\$ 15.225,00
3.3.2	Portas duplas 2,00x2,10m	unid	2,00	R\$ 1.500,00	R\$ 3.000,00
3.3.3	Porta em madeira simples 1,00.2,10m pintada	unid	2,00	R\$ 950,00	R\$ 1.900,00
3.3.4	Janela em ferro 2,00x1,00m	unid	4,00	R\$ 850,00	R\$ 3.400,00
3.3.5	Janela em ferro maximar 0,60x0,60m	unid	2,00	R\$ 200,00	R\$ 400,00
3.4	Telhado				R\$ 31.852,50
3.4.1	Estrutura para telhado	m²	150,00	R\$ 143,37	R\$ 21.505,50
3.4.2	Telha em fibrocimento	m²	150,00	R\$ 56,98	R\$ 8.547,00
3.4.3	Rufos e acessórios	vb	1,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.800,00
3.5	Revestimentos				R\$ 11.395,00
3.5.1	Chapisco e reboco	m²	45,00	R\$ 45,00	R\$ 2.025,00
3.5.2	Revestimento de parede	m²	45,00	R\$ 55,00	R\$ 2.475,00
3.5.3	Contrapiso simples	m²	150,00	R\$ 43,00	R\$ 6.450,00
3.5.4	Resvestimento de piso (banheiros)	m²	7,00	R\$ 45,00	R\$ 315,00
3.5.5	Soleiras	m	2,00	R\$ 65,00	R\$ 130,00
3.6	Instalações elétricas	m²	150,00	R\$ 100,00	R\$ 15.000,00
3.7	Instalações hidráulicas	vb	1,00	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
3.8	Bancada				R\$ 350,00
3.8.1	Bancada da copa em Granito cinza andorinha 1,00x0,60m	unid	0,60	R\$ 250,00	R\$ 150,00
3.8.2	Cuba de aço inox 40x34cm	unid	1,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00
<b>4.0 EXECUÇÃO DE NOVOS COLETORES DE ESGOTO (X 2) C/ Ø 200MM</b>					<b>R\$ 410.289,14</b>
4.1	Rede de esgoto principal 200mm PVC Ocre	m	440,00	R\$ 678,00	R\$ 298.320,00
4.2	Poço de visita	unid	4,00	R\$ 2.000,00	R\$ 8.000,00
4.3	Escavação	m³	1.188,00	R\$ 35,00	R\$ 41.580,00
4.4	Reaterro	m³	1.181,09	R\$ 45,00	R\$ 53.149,14
4.5	Lastro de areia	m³	61,60	R\$ 150,00	R\$ 9.240,00
<b>5.0 ATIVIDADES RELACIONADAS À OBTENÇÃO DE HABITE-SE</b>					<b>R\$ 45.000,00</b>
5.1	Projeto legal	vb	1,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00
5.2	Despachante	vb	1,00	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00



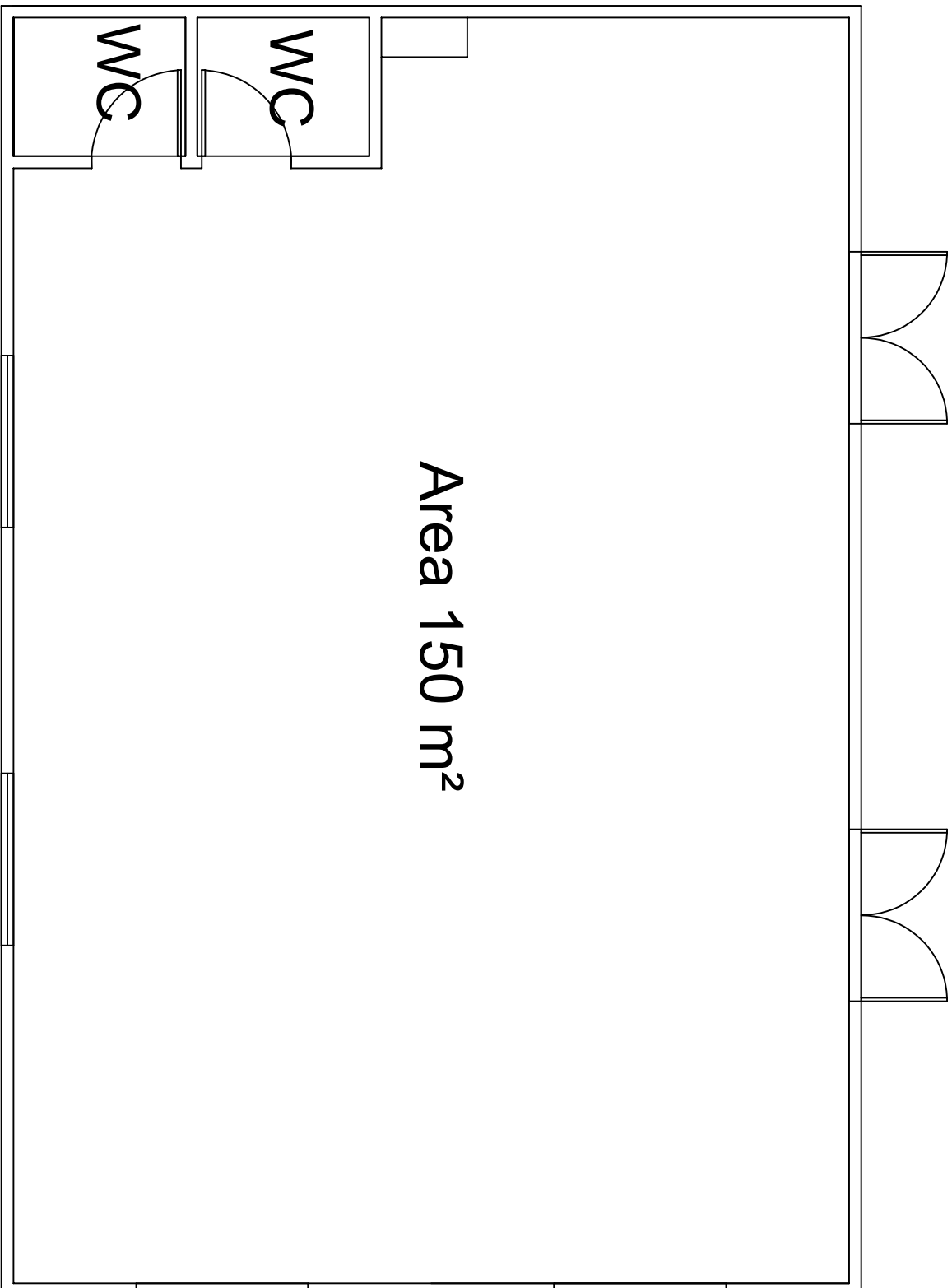
Este documento foi gerado pelo usuário 828.\*\*\*.\*\*\*-53 em 07/12/2023 15:43:51  
 Número do documento: 23030112570661700000107742073  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23030112570661700000107742073>  
 Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE BORGES LEITE - 01/03/2023 12:57:07

**ANEXO III**  
**CROQUI REF.**  
**SALA DE OFICINA/COWORKING**

SABETTA



# Planta baixa Oficina



São Paulo, 28 de fevereiro 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\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos 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\$ 13.300.000,00.**

3.2.1. Para a massa falida do GRUPO TRESE será destinado R\$13.300.000,00 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\$2.300.0000,00 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\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos 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\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), valor este que faz parte da presente PROPOSTA e ao qual ficará o PROPONENTE vinculado após a aquisição dos EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

3.4.2. 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de 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 .

3.4.3. 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.

3.4.4. 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 EMPREENDIMENTOS 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 EMPREENDIMENTOS 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 EMPREENDIMENTOS 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 EMPREENDIMENTOS 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.

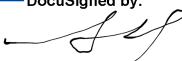
## **V. ENCERRAMENTO**

**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 Imobiliaris Ltda**

CNPJ nº 48.132.044/0001-00

