



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE NOVA UBIATÁ

DECISÃO

Processo: 0000006-05.1997.8.11.0107.

VISTOS.

Diante das inúmeras e sucessivas petições que vêm atravancando o andamento do feito, inclusive desvirtuando o seu pedido imediato, relato os Autos, em seu inteiro teor, para saneamento e regular prosseguimento deste, o mais antigo dos processos do foro.

Pois bem.

Trata-se de concordada preventiva ajuizada em 04/11/1991 pela Colonizadora Vale do Rio Ferro LTDA.

A última alteração em seu contrato social aponta que a empresa possuía como objeto, **“colonização, loteamento, compra e venda de imóveis; extração, corte, beneficiamento e comercialização de madeiras; exportação e importação de matéria prima, produtos agropecuários, artesanais, manufaturados ou industrializados”**. A principal atividade consistia na colonização rural, ou seja, aquisição, preparo e venda de terras para exploração agrícola, executando todas as obras de infraestrutura.

De acordo com o relatado na petição inicial, a empresa passou a enfrentar crise econômica financeira em razão da instabilidade provocada por invasões e perturbações em propriedades na região de sua atuação, que culminaram até mesmo no embargo à alienação de bens e paralisação da comercialização dos imóveis.



Essa situação, somada aos juros elevados e insegurança na economia geral do país, afetou o fluxo de caixa da empresa, obrigando-a a socorrer-se de empréstimos junto às Instituições Financeiras e aporte de dinheiro.

Apontou, em sua petição inicial, a existência de um grande estoque de terras e postulou a concessão da Concordata Preventiva, com oferecimento do pagamento integral de seu passivo, em 2 (duas) parcelas, sendo dois quintos ao fim do primeiro ano e o saldo no termo do segundo ano.

A relação de credores sujeitos aos efeitos da concordata foi juntada no ID 68301501, fls. 227 e registrava um total de Cr\$ 361.321.939,49, distribuído entre as seguintes instituições financeiras: **(i)** Banco Exterior da Espanha S/A – Cr\$ 80.240.292,90; **(ii)** Banco de Crédito Nacional S/A – Cr\$ 47.251,980,00; **(iii)** Banco Bandeirantes S/A – Cr\$ 24.320.000,00; **(iv)** Banco Sudameris do Brasil S/A – Cr\$ 173.006.766,59; **(v)** Banco Bradesco S/A – Cr\$ 9.832.900,00 e **(v)** Banco Itaú S/A – Cr\$ 26.670.000,00.

Em 07/11/1991, foi deferido o processamento da Concordata Preventiva, tendo sido determinados **(i)** a expedição de edital contendo o deferimento do processamento; **(ii)** a suspensão das ações e execuções movidas pelos credores submetidos aos efeitos da concordata; **(iii)** a concessão de prazo para os credores sujeitos à concordata apresentarem as declarações e documentos justificativos de seus créditos; **(iv)** a nomeação do Sr. Otaíde Amador Marcon para exercer a função de Comissário (ID 68301501 - Pág. 249/250).

O Edital foi expedido às fls. 253/256 do ID 68301501.

O Termo de Compromisso foi assinado em 13/11/1991 e se encontra juntado no ID 68301501 - Pág. 258.

De acordo com a petição protocolada no ID 68301502 - Pág. 50, a Requerente informou que apenas 5 (cinco) credores se habilitaram nos autos, sendo que os credores abaixo indicados elegeram outro meio (execução) para recebimento de seus créditos, envolvendo os avalistas das operações, requerendo, portanto, a exclusão do rol de credores quirografários: Banco Bradesco S/A; Banco Bandeirantes; Banco Itaú S/A; Banco Sudameris S/A, Banco de Crédito Nacional; Banco Exterior de Espanha.

O Credor Banco de Crédito Nacional S/A informou no ID 68301502 - Págs. 126/128, que após o decurso do primeiro ano contado do ajuizamento da Concordata Preventiva, a Requerente não realizou o pagamento da primeira parcela, no valor de 2/5 dos créditos, devidamente atualizados. Também alegou que a pretensão de exclusão dos credores em decorrência do ajuizamento de execução em face dos sócios e devedores solidários são desprovidas de amparo legal, uma vez que o ajuizamento da concordata preventiva não tem o efeito de desonerar os coobrigados. Finalmente, ressaltou que a Requerente deixou de fornecer ao Comissário, a escrituração contábil devida, requerendo a rescisão da concordata, com a decretação da falência da Requerente.



O ilustre representante do Ministério Público apresentou parecer opinando pela rescisão da concordata e decretação da falência da Requerente, com fundamento nos artigos 150, I e 152 da Lei de Falências (ID 68301502 - Págs. 130/131).

A Requerente foi intimada a depositar o valor da primeira parcela corrigida, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de rescisão da concordata e decretação da falência (ID 68301502 - Pág. 132).

Após a certificação do decurso do prazo para manifestação da Requerente, foi proferida sentença no dia 28/09/1993, declarando rescindida a Concordata da Colonizadora Vale do Rio Ferro LTDA com a consequente decretação de sua falência (ID 68301502 - Págs. 150/154).

A sentença fixou em 15 (quinze) dias, a contar da distribuição da concordata rescindida, o termo legal da falência e conferiu o prazo de 10 (dez) dias para habilitação dos créditos pelos credores que não ficaram sujeito à concordata, nomeando como Síndico, o Banco Bradesco S/A. Também foi determinada a expedição de edital e comunicações de praxe.

O representante do Banco Bradesco declinou da nomeação em razão das peculiaridades e encargos decorrentes da função e por não possuir condições de dar ao processo o atendimento necessário (ID 68301502 - Pág. 171).

Consta no ID 68301502 - Pág. 183 a recusa do gerente do Banco Itaú, Sr. Nelson Krieser, para assumir o encargo de síndico, sob a justificativa de volume de trabalho, solicitando a indicação de novo síndico.

Na sequência, foi nomeado síndico, o Dr. Walmir Alaercio dos Santos, que aceitou o encargo. O termo de compromisso foi assinado no dia 14/12/1993 (68301502 - Pág. 184/185).

O representante legal da empresa falida prestou as declarações indicadas no termo juntado no ID 68301502 - Pág. 186, apresentando documentos relacionados aos bens e balanço do exercício financeiro referente ao mês de dezembro de 1993.

O síndico informou no ID 68301502 - Pág. 193, que não foi possível a arrecadação dos bens e livros da empresa em razão de a sede da falida estar fechada. Ainda, aduziu não ter ciência dos bens móveis da Massa Falida e da situação de seus bens imóveis. Noticiou que vários bens imóveis foram vendidos através de instrumento particular de compra e venda não registrados e outros estavam tomados por posseiros, o que inviabilizava a arrecadação. Por conta dessa situação, foi postulada a expedição de ofício aos cartórios de registros de imóveis das Comarcas de Cuiabá (MT), Sinop (MT), Piedade (SP) e Novo Aripuana (AM), sem prejuízo da intimação dos sócios para prestarem esclarecimentos.



Foi determinada, à fl. 281 do ID 68301502, a intimação dos representantes da falida para depositarem os livros obrigatórios, sob pena de prisão. Também foi deferida a expedição de ofícios aos cartórios de registro de imóveis indicados pelo Síndico.

As certidões das matrículas dos imóveis de propriedade da Falida foram juntados aos autos (Num. 68301502 - Págs. 294/312; 320/344; 347/366).

Em razão de o Síndico nomeado exercer a função de juiz substituto na Comarca de Araputanga – MG, foi nomeado em substituição o Dr. Elio Araújo da Silva (68301502 - Pág. 375), que aceitou a nomeação, tendo sido formulados diversos pedidos e suscitada a incompetência absoluta do juízo de Sinop em razão da instalação da Comarca de Sorriso – MT, que seria o juízo competente para o processamento da falência (ID 68301502 - Pág. 378).

O representante do Ministério Público apresentou parecer favorável aos pedidos apresentados pelo Síndico, opinando pela remessa dos autos à Comarca de Sorriso – MT, local no qual estava instalado o principal estabelecimento da falida (68301502 - Pág. 384).

O parecer do representante do Ministério Público foi acolhido por esse Juízo, determinando-se a remessa dos autos à Comarca de Sorriso (68301502 - Pág. 386).

Foi proferido despacho no ID 68301516 - Pág. 12, com determinação para formalização do termo de compromisso do síndico nomeado, bem como, a certificação das providências previstas nos artigos 15 e 16 da Lei de Falências, com posterior lacração e arrecadação.

Às fls. 22/24 do ID 68301516, o Síndico nomeado declinou da nomeação em razão da alteração da competência e distância, tendo sido nomeado em substituição, o Síndico Henrique da Costa Neto, que aceitou o encargo, conforme termo de compromisso assinado em 03/09/1999 (ID 68301516 - Págs. 48;50;52).

Por decisão proferida no ID 68301516 - Pág. 55, foram ratificados todos os atos processuais praticados pelo Juízo de Sinop – MT, determinando a intimação do síndico para cumprir as providências determinadas nos artigos 81, 70 e 63 da Lei de Falência, além de ser determinada a intimação do falido por edital, para cumprir o quanto disposto no artigo 34, da Lei de Falência.

O Síndico nomeado se manifestou através do ID 68301516 - Págs. 58/63, informando os endereços dos sócios da falida para intimação, postulando a revogação da decisão que determinou a intimação por edital dos falidos. Além disso, foi postulada a intimação do contador da falida para informar o local onde se encontravam os livros de escrituração comerciais, além da expedição de ofício ao INCRA para (i) informar o andamento administrativo de aquisição do imóvel rural denominado Glebas Rio Ferro e Santo



Antonio do Rio Bonito, localizado no município de Vera- MT; **(ii)** o andamento do processo judicial que tramita na Justiça Federal que discute a cobrança de crédito devido pela Falida em desfavor do INCRA, dentre outros pedidos.

No ID 68301516 - Págs. 109/114, o Síndico informou que parte dos bens de propriedade da Massa Falida localizados no Estado de Mato Grosso foram objeto de desapropriação amigável efetivada pelo INCRA, através de ato administrativo, cujo pagamento não foi efetivado e que os sócios da falida ingressaram com medida judicial visando o pagamento devido, mas que referida ação foi extinta por ilegitimidade dos sócios em razão da falência da empresa. Por conta dessa situação, postulou autorização judicial para contratação de advogado para representar os interesses da Massa Falida.

O representante do Ministério Público apresentou parecer no ID 68301516 - Pág. 147/148, opinando pelo deferimento dos requerimentos formulados pelo Síndico e autorização de contratação de profissional para acompanhar especificamente a ação judicial noticiada, mediante prévia anuência do juízo quanto aos salários a serem pagos a tal profissional.

De acordo com a decisão proferida no ID 68301516 - Pág. 152, foi determinada **(i)** a intimação dos sócios da falida, no endereço indicado pelo Síndico; **(ii)** a intimação do contador da Falida; **(iii)** a expedição de ofício ao INCRA para prestar as informações solicitadas pelo Síndico; **(iv)** a contratação de advogados para atuar em favor da Massa Falida, devendo os honorários serem previamente ajustados e submetido à aprovação desse juízo e **(v)** a expedição de ofício ao Tribunal Regional Federal da 1ª Região/Brasília para prestar as informações solicitadas pelo Síndico.

O Síndico sugeriu a contratação do advogado João Batista Tezza Filho e juntou minuta de contrato de honorários com verba honorária de 20% *ad exitum* (68301516 - Pág. 162/166). Após a concordância do representante do Ministério Público (ID 68301516 - Pág. 169), foi determinada a intimação do Síndico para informar em qual processo pretende a contratação do advogado e indicar o quantum dos honorários advocatícios para a referida ação (ID 68301516 - Pág. 170).

Após os esclarecimentos prestados pelo Síndico (ID 68301516 - Pág. 174), foi autorizada a contratação do advogado, determinando-se a expedição de alvará e juntada aos autos, da procuração outorgada.

À fl. 249 do ID 68301516, o Síndico solicitou a intimação da viúva do Sr. Michel Efeiche, que, segundo informações prestadas pelo contador, estaria na posse dos livros contábeis da empresa falida, o que foi deferido na decisão objeto do ID 68301516 - Pág. 251.

Após regular intimação, a Sra. Rachel Nassif Efeiche se manifestou (ID 68303611 - Pág. 55/58), alegando não ter conhecimento sobre os livros e documentos da empresa falida.

Na sequência, sobreveio manifestação do Síndico, que concluiu pela impossibilidade de



arrecadação dos livros da falida, o que prejudica o integral cumprimento do inciso III do artigo 63 da Lei de Falências. Também foi noticiado que foi impetrado novo Mandado de Segurança em face do presidente do INCRA, com a finalidade de alcançar 203.903 Títulos da Dívida Agrária, devidos por força da desapropriação amigável. Ao final, foi postulada autorização judicial para contratação de advogado visando promover ações de reintegração de posse, reivindicatórias e ações revocatórias em favor da Massa Falida, envolvendo os imóveis situados nos Estados de Mato Grosso, Amazonas e São Paulo, bem como, para contratação de técnico em topografia para confecção de mapas e memoriais descritivos referentes aos imóveis ocupados, além da expedição de ofícios aos Cartórios de Registros de Imóveis das Comarcas de Cuiabá, Sinop, Sorriso, Piedade e Nova Aripuanã e expedição de ofício ao INCRA para encaminhamento de certidões administrativas de localização dos imóveis de propriedade da Massa Falida para que fosse possível a posterior arrecadação (ID 68303611 - Pág. 74/81).

Os pedidos formulados foram deferidos, conforme se verifica na decisão proferida no ID 68303611 - Pág. 128, condicionando que o pagamento de honorários deveriam ser apreciados por este Juízo.

Após a expedição de ofícios aos Cartórios de Registros de Imóveis, foram juntados aos autos as certidões de inteiro teor dos imóveis de propriedade da Massa Falida (ID 68303611 - Págs. 146/150; 165/172; 175/207; 217/277).

O Síndico indicou a contratação do advogado Nelson Saraiva dos Santos para defender os interesses da Massa Falida, com remuneração na base de 20% sobre o êxito dos trabalhos a serem prestados (ID 68303611 - Pág. 159).

À fl. 210 do ID 68303611, consta resposta do ofício expedido ao INCRA, informando que não existem dados suficientes para atender à solicitação desse juízo, sugerindo que seja solicitado ao Cartório de Registro de Imóveis de Sinop – MT e 6º Ofício de Cuiabá – MT, as certidões das matrículas, oficiando-se ao INTERMAT – Instituto de Terras de Mato Grosso, para fornecer as certidões administrativas de localização dos respectivos imóveis com mosaico de restituição e outras informações.

Conforme petição juntada no ID 68307896 - Pág. 5, o Síndico informou que após a análise das matrículas dos imóveis de propriedade da Massa Falida, juntadas aos autos, foi constatada, em sua grande maioria, a transferência de domínio para terceiros, sendo nulas de pleno direito, devendo ser ajuizadas ações revocatórias para reaver o domínio dos imóveis. Em razão disso, foi reiterado o pedido para que seja autorizada a contratação de advogado pela Massa Falida para o ingresso das medidas judiciais competentes.

O representante do Ministério Público apresentou parecer no ID 68307896 - Pág. 11, solicitando a intimação do Síndico para indicar o motivo pelo qual foi indicado o procurador, opinando ainda, pela intimação desse para juntar aos autos, 5 (cinco) propostas de prestação de serviços para atuação em favor da Massa Falida.

O parecer foi acolhido e o Síndico intimado para atender a cota ministerial (ID 68307896 -



O Síndico se manifestou no ID 68307896 - Págs. 19/23, justificando a indicação do advogado Nelson Saraiva dos Santos, requerendo ainda, a dispensa da juntada de outros orçamentos para a prestação dos serviços, postulando ao final, a expedição de ofício ao INTERMAT, nos termos da resposta apresentada pelo INCRA.

Na sequência, o promotor de justiça reiterou sua manifestação, insistindo na apresentação de pelo menos 3 (três) propostas de prestação de serviços, requerendo ainda, a expedição de ofício à OAB/MT para informar a existência de outros advogados que militem na área falimentar (ID 68307896 - Pág. 40).

A cota ministerial foi parcialmente acolhida, para determinar a intimação do Síndico para juntar aos autos mais 3 (três) propostas de prestação de serviços (ID 68307896 - Pág. 42)

Nos termos da manifestação juntada no ID 68307896 - Pág. 46, compareceu nos autos o Sr. Frederico Bianchini, alegando ser detentor de compromissos de compra e venda de áreas rurais discutidas no autos, postulando vistas dos autos.

Após a apresentação dos 3 (três) orçamentos pelo Síndico (ID 68307896 - Pág. 64), foi deferida a contratação do advogado para atuar em favor da Massa Falida, com a ressalva de que os honorários somente serão devidos em caso de procedência total/parcial do pedido e em caso de procedência parcial, na proporção devida, e somente do patrimônio que efetivamente “retornasse” à Massa. Também foi deferida a expedição de ofício ao INTERMAT e intimação do síndico para informar se persiste o interesse na contratação do topografo (ID 68307896 - Pág. 78).

O Banco de Crédito Nacional S/A informou no ID 68307896 - Pág. 87, a cessão de seu crédito.

O Síndico solicitou a expedição de mandado de constatação, para que o oficial de justiça, acompanhado do representante do Ministério Público e de profissional da área de topografia, formulasse minucioso relatório do qual constasse o nome das pessoas que estavam ocupando os imóveis da Massa Falida e a quantidade da área ocupada. Também postulou a expedição de ofícios aos cartórios de registros de imóveis competentes, para averbação da falência nas matrículas originárias, novos registros alterados em razão da transferência de registro de um cartório imobiliário para outro e matrículas que foram criadas após a decretação da falência. Sobre a informação de cessão do crédito detido pelo Banco de Crédito Nacional S/A em favor de Elton Renato Hollenbach Zimpel e Ovídeo Stieven, informou que o crédito não foi habilitado nos moldes previstos no artigo 82 da Lei de Falência, motivo pelo qual, postulou a intimação dos cessionários para que promovessem a habilitação de seus créditos. Finalmente, confirmou a necessidade da contratação de técnico de topografia, sugerindo a contratação do Sr. José Miguel Sekula, arbitrando-lhe seus honorários (ID 68307896 - Págs. 92/96).



À fl.102 do ID 68307896, consta resposta do ofício expedido ao INTERMAT, no sentido de ser necessária a cadeia dominial completa, até a origem do Estado de Mato Grosso, para atender ao pedido referente às certidões administrativas e mosaicos dos imóveis.

Nos termos do despacho proferido no ID 68307896 - Pág. 113, foi declarado incompetente o juízo da 3ª Vara da Comarca de Sorriso-MT, determinando a remessa dos autos ao juízo da 1ª Vara Cível local, nos termos do provimento nº 068/2004/CM, de 07/12/2004.

À fl. 121 do ID 68307896, foi deferido integralmente os requerimentos formulados pelo Síndico no ID 68307896 - Págs. 92/96.

Foram expedidos ofícios judiciais para averbação da existência da Ação de Falência às margens das matrículas dos imóveis de propriedade da Massa Falida (ID 68307896 - Págs. 122/128).

O Síndico postulou no ID 68307896 - Págs. 142/14 autorização judicial para lançar as despesas necessárias para a condução do processo, como encargos e dívidas da Massa Falida, cujo crédito será pago com preferência aos demais. Além disso, postulou a expedição de novos ofícios aos registros imobiliários para que fossem realizadas as averbações da existência da ação de falência junto às novas matrículas que surgiram das matrículas originárias, indicando ainda, o novo endereço do Sr. Elton Renato Hollembach Zimpel para efetivação da intimação determinada no ID 68307896 - Pág. 130.

Às fls. 150/195 do ID 68307896 foram juntados aos autos as certidões das matrículas dos imóveis com a averbação da existência da ação de falência e demais informações sobre o encerramento das matrículas.

O Síndico informou que os bens imóveis da Massa Falida estão localizados no município de Nova Ubiratã-MT e sugeriu o envio dos autos à referida comarca após a análise e deferimento dos pedidos pendentes de apreciação desse juízo (ID 68307896 - Págs. 205/207)

Nos termos da decisão proferida no ID 68307896 - Pág. 209, foi declinada a competência do juízo de Sorriso para a Comarca de Nova Ubiratã, determinando-se a remessa dos autos.

De acordo com a resposta apresentada pelo 1º Serviço Notarial de Registro da Comarca de Sorriso -MT (ID 68307896 - Págs. 229/239), foi solicitado o depósito dos emolumentos das averbações nas matrículas 13904 e 15323 e informado que os imóveis objeto das matrículas 15137, 15203, 15773 e 19474 já haviam sido alienados a terceiros, conforme certidões juntadas aos autos.



O Síndico juntou no ID 68307896 - Pág. 257/259, a documentação comprovando a cadeia dominial dos imóveis e postulou nova expedição de ofício ao INTERMAT para envio do mosaico dos imóveis e certidões de localização.

Foram deferidos os requerimentos formulados pelo Síndico e autorizada a expedição de ofício ao INTERMAT com encaminhamento de cópia da cadeia dominial dos imóveis (fl. 296 do ID 68307896).

Às fls. 314/325 do ID 68307896, o Serviço Notarial e de Registro da Comarca de Sorriso encaminhou as certidões dos imóveis com averbação da existência da ação de falência.

Da mesma forma, o 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá encaminhou as certidões com a averbação da falência (ID 68307896 - Pág. 327/330 e ID 68307898 - Pág. 1/121).

No ID 68307898 - Págs. 122/147, o INTERMAT encaminhou as certidões de localização solicitadas pelo Síndico.

O 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá informou os imóveis localizados em nome da empresa falida e questionou ao juízo se deveria ser averbada a existência da ação de falência nos referidos registros (ID 68307898 - Págs. 150/152).

A Massa Falida se manifestou no ID 68307898 - Pág. 154/171, noticiou que, anos depois da decretação da falência, o Falido promoveu a venda de vários bens imóveis. Assim, postulou a nulidade de todas as vendas realizadas após a data da decretação da falência (28/09/1993), com o retorno dos bens para o nome da sociedade empresarial falida, com a expedição de ofícios aos cartórios competentes para o cancelamento das vendas junto aos registros imobiliários.

O 1º Cartório de Sinop informou ter registrado a existência da falência nas margens das matrículas dos imóveis de titularidade da Massa Falida (ID 68307898 - Págs. 176/225; ID 68310576 - Págs. 01/110)

O representante do Ministério Público emitiu parecer no ID 68310576 - Págs. 116/122, opinando pela declaração de ineficácia das alienações dos bens descritos na petição juntada no ID 68307898 - Págs. 154/171, com o conseqüente cancelamento dos registros que tenham sido efetivados em período vedado.

O sócio da falida solicitou no ID 68310576 - Pág. 168, com fundamento no estatuto do idoso, a prioridade na tramitação do feito, uma vez que possuía à época, 72 anos de idade e o feito.



Foi juntado aos autos, ofício expedido pela Corregedoria- Geral da Justiça de Mato Grosso solicitando informações sobre os fatos noticiados pelo sócio da falida e seu advogado consubstanciado na reclamação formulada perante o referido órgão (ID 68310576 - Págs. 172/174), dando conta da inércia do magistrado na condução do processo.

Às fls. 176/ 179 do ID 68310576, foi declarada a ineficácia dos registros imobiliários indicados na petição juntada no ID 68307898 - Pág. 154/171, posteriores a quebra reconhecida neste processo, determinando o seu cancelamento, deferindo ainda, o pedido de prioridade na tramitação do feito em razão da condição etária do sócio da falida.

Ademais, no ID 68310576 - Pág. 181 consta resposta ao ofício expedido pela Corregedoria- Geral da Justiça do Estado do Mato Grosso. Foi justificado o tempo dispendido para a prolação da decisão em razão do involuntário acúmulo de serviços decorrente da cumulação jurisdicional experimentada pelo magistrado atualmente, bem como, pela natureza, complexidade e extensão do processo.

Após a expedição dos ofícios para cancelamento dos registros de alienações, o 1º Serviço de Registro de Imóveis de Paranatinga -MT informou ter cancelado o registro vinculado à matrícula nº 2722, juntando aos autos, cópia das certidões (ID 68310576 - Pág. 229/237).

Conforme se verifica no ID 68310576 - Págs. 241/250, o 1º Cartório Extrajudicial da Comarca de Sinop informou ter realizado o cancelamento das averbações 338 (AV-19 — Cancelou o AV-14 ao 16), 346 (AV-19 — Cancelou o AV-17), 354 (AV-21 — Cancelou o AV-16 ao 19), 357 (AV-10 — Cancelou o AV-07 e 08), 360 (AV-13 — Cancelou o AV-09 e 10) 469 (AV-15 — Cancelou o AV-02 ao 13), 17.899 (AV-05 — Cancelou todas as transferências) 17.900 (AV-05 — Cancelou todas as transferências), 17.901 (AV-05 — Cancelou todas as transferências), 17.902 (AV-07 — Cancelou todas as transferências), 17.903 (AV-07 — Cancelou todas as transferências), 17.904 (AV-08 — Cancelou todas as transferências), 17.905 (AV-05 — Cancelou todas as transferências), 17.906 (AV-05 — Cancelou todas as transferências), 15.110 (AV-13) 17.762 (AV-04) 20.503 (AV-04) 22.343 (AV-04) 22.779 (AV-06), 15.111 (AV-11) 17.820 (AV-04) 20.504 (AV-05) 22.344 (AV-04) 22.780 (AV-08) 15.112 (AV-17) 18.368 (AV-03) 20.505 (AV-04) 22.771 (AV-05) 22.781 (AV-07) 15.161 (AV-09) 18.369 (AV-09) 20.550 (AV-04) 22.772 (AV-05) 22.782 (AV-09) 15.180 (AV-05) 18.492 (AV-03) 20.646 (AV-04) 22.773 (AV-05) 22.855 (AV-07) 17.590 (AV-05) 18.493 (AV-03) 21.536 (AV-04) 22.774 (AV-05) 22.856 (AV-04) 17.591 (AV-04) 19.233 (AV-04) 21.537 (AV-08) 22.775 (AV-07) 23.582 (AV-04) 17.719 (AV-03) 20.426 (AV-03) 21.986 (AV-04) 22.776 (AV-05) 25.126 (AV-03) 17.760 (AV-03) 20.427 (AV-03) 21.987 (AV-04) 22.777 (AV-05) 25.127 (AV-03) 17.761 (AV-03) 20.502 (AV-05) 22.342 (AV-04) 22.778 (AV-06) 25.128 (AV-04), ressaltando que algumas das matrículas já haviam sido transferidas para outros cartórios. O ofício e as certidões foram novamente juntados no ID 68310576 - Págs. 254/267; ID 68310577 - Págs. 1/172.

De acordo com a certidão juntada no ID 68310576 - Pág. 251, foi certificado o trânsito em julgado da decisão que declarou a nulidade da alienação dos bens após a decretação da falência (ID 68310576 - Págs. 176/179).



Consta no ID, ofício expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso, comunicando o cancelamento das matrículas sob nºs 13.904, 15.137, 15.203, 15.323, 15.773 e 19.474 (ID 68310577 - Pág. 178; ID 68310577 - Pág. 180; ID 68312494 - Pág. 1/11).

O Sr. Valderci Luís Schitnieski, proprietário do imóvel rural denominado Fazenda São Miguel I, matrícula 28.534 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso - MT, denunciou no ID 68312494 - Pág. 16/57, a sobreposição de títulos dominiais em prejuízo do ativo falimentar. Alegou que o Instituto de Terras de Mato Grosso arrecadou como devoluta a área de 8.774,6942 hectares pertencentes ao ativo falimentar e denominou a área de "Gleba Santa Terezinha" e o incorporou ao patrimônio do Estado de Mato Grosso, conforme matrícula 7.525 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT.

Na sequência, o órgão estadual procedeu à abertura da matrícula 32.120 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT, expedindo títulos definitivos a Leonardo Crestani Júnior (Mat. 332,09) Fernando Bruno Crestani (Mat. 33.210), Cláudio Antônio da Silva (Mat. 33.211), Michel Alex Crestani (Mat. 33.212). Referidos títulos estariam apresentados em sobreposição aos títulos dominiais da Massa Falida. Ao final, foi postulado o bloqueio das novas matrículas, a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso - MT para fazer constar a presente demanda à margem dos títulos imobiliários e ao final, a declaração de nulidade das matrículas 33.209,31210; 31211; 33.212 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso-MT.

O Síndico comunicou, no ID 68312494 - Págs. 63/69, a venda de um imóvel de propriedade da Massa Falida (Mat. 8.009 do CRI de Piedade/SP) após a decretação da falência e postulou a extensão dos efeitos da decisão proferida no ID 68310576 - Págs. 176/179, para reconhecer a nulidade ou ineficácia da venda e determinar o cancelamento do registro imobiliário (R6/8009 e todos os registros subsequentes), com remessa de ofício ao cartório de Piedade - SP, com essa finalidade, sem prejuízo do cancelamento da escritura pública de venda e compra.

Nos termos do ID 68312494 - Pág. 70, foi determinada a penhora no rosto dos autos da presente Ação de Falência, para garantir o débito no valor de R\$ 46.174,63 de titularidade da Fazenda Nacional, processo nº 2006.36.03.001102-2, que tramita perante o juízo da Vara Única de Sinop-MT.

O Síndico indicou a empresa Castro & Silva LTDA -ME para realizar os trabalhos topográficos, informando, ainda, que a empresa aceitou receber sua remuneração somente na ocasião do pagamento dos credores da Massa Falida (ID 68312494 - Págs. 72/73).

De acordo com a certidão juntada no ID 68312494 - Pág. 83, foi certificado pelo Sr. Oficial de Justiça, o cumprimento do mandado de constatação das propriedades da Massa Falida. Pelo que consta, foram notificados 14 (quatorze) ocupantes dos imóveis. Ao dar sequência nas vistorias, o Oficial de Justiça comunicou que um grupo de 23 (vinte e três) pessoas se reuniu e impediu a conclusão da constatação, tendo sido solicitado reforço policial para o cumprimento integral do mandado de vistoria.

O reforço policial foi deferido na decisão proferida no ID 68312494 - Pág. 84, com a



determinação da prisão em flagrante de quem tentasse obstruir o cumprimento do ato.

No ID 68312494 - Pág. 87, o Oficial de Justiça relatou que foi impedido de cumprir o mandado de constatação, tendo sido abordado por terceiros que informaram a contratação de pistoleiros para impedir a vistoria nos imóveis ocupados.

Consta, no ID 68312494 - Págs. 89/116, relatório contendo os principais fatos no curso do processo falimentar. A decisão cita os problemas fundiários existentes no Estado do Mato Grosso, havendo pública notícia acerca da existência de deslocamentos e sobreposições de títulos definitivos, dentre outras situações. Citou a criação da Comissão de Assuntos Fundiários do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, integrada por membros da Corregedoria-Geral de Justiça, INTERMAT, INCRA, Programa Terra Legal do Ministério do Desenvolvimento Agrário — MDA, Abrageo e Anoreg-MT, que realizam reuniões periódicas, para debater e encontrar um meio para resolver (senão minimizar) o grave problema fundiário que assola o Estado, gerando a incerteza jurídica na documentação, circunstância que acaba prejudicando o desenvolvimento econômico local.

A decisão menciona também que o problema fundiário discutido nos autos atinge um total de 400 (quatrocentas famílias) e que “antes da quebra, no ano de 2000, já havia movimentação do Governo do Estado e do INCRA, por suplicação da Câmara de Vereadores local, para aquisição (desapropriação) amigável das propriedades rurais pertencentes à Colonizadora Vale do Rio Ferro, visando a implementar a reforma agrária, para assentamento das mais de 400 famílias que já habitavam (há tempos) a Gleba Rio Ferro e a Gleba Santo Antonio, naquela ocasião”.

Através da referida decisão, foi determinada: **a)** a “SUSPENSÃO TEMPORÁRIA do cumprimento do Mandado de Vistoria, por 90 (noventa) dias, determinando a intimação do Conselho - Municipal de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Econômico Sustentável de Nova Ubiratã — MT, na pessoa de seu Presidente, para que, dentro desse mesmo prazo, utilizando-se do Mutirão de Regularização Fundiária, procedesse a devida orientação aos titulares de contratos firmados com a Colonizadora, visando a apresentar, nos autos a relação dos contratos que tivesse conhecimento, firmados em data anterior a 28 de setembro de 1993, para fins de exclusão da arrecadação da massa, pois que, somente aqueles que lhe eram posteriores a referida data estavam abrangidos pela decisão judicial que determinou o cancelamento das matrículas e transferências imobiliárias que lhe correspondiam, o que será definido pelo Juízo, após o envio, pelo Mutirão de Regularização Fundiária, do relatório circunstanciado contendo os mencionados contratos de compra e venda e congêneres realizados com a sobredita Colonizadora; **b)** A intimação dos credores da massa, para comprovar o valor atual do débito; **c)** A intimação do Síndico, para que procedesse a verificação nos livros da empresa de que possuía a guarda, referidos no **TERMO DE COMPARECIMENTO** de fls. 321, para que informasse se constava referência nos livros empresariais eventual menção a transações (contratos particulares e escrituras) firmadas pela massa, antes de **28 de setembro de 1993**, devendo apresentar a este juízo, se fosse o caso, relação minuciosa dos aludidos contratos.

O Síndico da Massa Falida requereu o prosseguimento do mandado de vistoria envolvendo os bens imóveis situados nos municípios de Paranatinga-MG, Sinop-MT e Piedade – SP, uma vez que não existiam questionamentos sobre os referidos imóveis (ID 68312494 - Pág. 117/118).



Na decisão proferida no ID 68312494 - Pág. 119, foi determinada a intimação do Síndico para apresentação das plantas e matrículas dos imóveis a serem vistoriados, inclusive em relação aos imóveis localizados na comarca de Nova Ubiratã, cujas vistorias serão concluídas após o prazo de suspensão determinado por esse juízo. Foi deferido o pedido de cancelamento dos registros imobiliários posteriores à data da quebra junto ao CRI da Comarca de Piedade, requisitando ainda, certidão atualizada da matrícula nº 8009 do CRI de Piedade -SP e cópia da escritura pública e documentos das partes para apuração de crime falimentar. Também foi deferida a penhora no rosto dos autos do crédito fiscal noticiado no ID 68312494.

O terceiro interessado Cláudio Ferreira dos Santos informou e comprovou, por documentos, ter adquirido em data anterior ao decreto falimentar, o imóvel objeto da matrícula 22.215 do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóvel da Comarca de Cuiabá – MT, que pertencia à empresa falida, postulando o cancelamento da averbação da existência da presente ação falimentar na matrícula do imóvel (ID 68312494 - Págs. 111/125).

Conforme nota de devolução juntada no ID 68312494 - Pág. 140, o Oficial de Registro de Imóveis de Piedade – SP informou que para o cancelamento dos registros da matrícula 8.009 posteriores a data da falência, é necessário informar a data do trânsito em julgado da decisão que determinou o cancelamento.

Foi expedido no ID 68312494 - Pág. 199, o Auto de Penhora no Rosto dos Autos do crédito fiscal objeto da Execução Fiscal nº 2006.36.03.001102-2, em trâmite perante a Vara Única Federal da Subseção Judiciária Federal de Sinop – MT, no valor de R\$ 46.174,63.

Por determinação desse juízo, foi juntado aos autos cópia da decisão proferida nos autos do incidente de habilitação de crédito nº 250.84.2004.811.0107, na qual foi determinada a intimação dos credores para juntar aos autos planilha demonstrando o valor atual da dívida da Massa Falida, bem como, informar se o débito já se encontra quitado em razão do ajuizamento de execuções individuais em face dos avalistas e ainda informar a existência de cessão dos créditos (ID 68312494 – Fls. 200/207).

Também foi juntado aos autos, cópia da decisão proferida nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória movida por Zilaúdio Luiz Pereira e outros em face da Massa Falida da Colonizadora Vale do Rio Ferro, processo nº 44-26.2011.0107, na qual foram apresentados documentos relevantes para o processo falimentar (ID 68312494 - Págs. 211/263 e ID 68312497 - Págs. 1/7).

A Massa Falida juntou através do ID 68312497 - Pág. 8/10 os mapas e matrículas de parte dos imóveis de propriedade da Massa Falida e requereu a continuidade da vistoria (levantamento topográfico).

Considerando a nota de devolução apresentada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Piedade, o Síndico postulou o encaminhamento da certidão de trânsito em julgado que determinou o cancelamento dos registros imobiliários realizados junto à matrícula 8.009. Para evitar novas e irregulares transferências de propriedade junto ao CRI de Piedade – SP, foi postulada autorização judicial para



averação da existência da falência e a data de sua ocorrência na margem das matrículas n°s 8.008 e 8.009 do CRI de Piedade – SP (ID 68312497 - Págs. 14/15).

Às fls. 33/47 do ID 68312497 foi juntado aos autos o Mandado de Vistoria devidamente cumprindo, com a indicação dos ocupantes dos imóveis e cientificação de parte dos moradores.

No ID 68312497 - Págs. 48/68, compareceu nos autos a empresa Vale do Xingu Pecuária, Agricultura e Comércio LTDA, alegando ter adquirido, no ano de 1.967, o imóvel objeto da matrícula n° 12.326, do CRI de Sinop – MT e que referido imóvel nunca pertenceu à empresa falida, motivo pelo qual solicitou a abstenção da vistoria sobre o imóvel de sua propriedade.

O Síndico da Massa Falida noticiou ter recebido proposta apresentada pelo Sr. Elton Renato Hollenbach Zimpel para compra de imóvel rural de propriedade da Massa Falida, com área de 562 hectares, localizado no município de Nova Ubiratã-MT, ofertando o valor correspondente a 60 (sessenta) sacas de soja por cada hectare, para pagamento em 4 (quatro) prestações sucessivas, iguais e anuais, com vencimento da primeira parcela em 30/03/2014. Informou, ainda, que outros ocupantes de imóveis da Massa Falida também demonstraram interesse na aquisição e regularização das áreas ocupadas. Ao final, sustentou que a regularização fundiária por meio de negociação de imóveis seria importante para o cumprimento da função social, além de permitir o pagamento de débitos existentes junto aos credores da Massa, ressaltando que, ao que parece, seria possível restituir valores aos falidos. (ID 68312497 - Págs. 69/72).

Conforme decisão proferida no ID 68312497 - Pág. 73/74, foi determinada a intimação do Síndico para, no prazo de 20 (vinte) dias, apresentar o resultado final da vistoria realizada, relacionando todos os títulos pertencentes à Massa Falida, o nome dos respectivos ocupantes, o tamanho do imóvel ocupado, com as respectivas plantas e memoriais descritivos individualizados. Sobre a proposta apresentada para aquisição de imóvel pertencente à Massa Falida, foi postergada a análise da proposta diante da necessidade de verificação da área que efetivamente pertence a Massa Falida e apuração do valor do crédito pertencente aos credores da Massa Falida.

A Massa Falida opôs Embargos de Declaração no ID 68312497 - Págs. 75/77, alegando omissão na decisão proferida no ID 68312497, uma vez que o Juízo deixou de se pronunciar sobre a petição juntada no ID 68312497 - Págs. 14/15 dos autos.

Na sequência, foi deferido o pedido formulado pela Massa Falida e determinada a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis de Piedade – SP, para que seja averbada nas matrículas dos imóveis n°. 8009 e 8008, a ineficácia da transferência de todos os atos posteriores a declaração da falência da massa ocorrida de 28.09.1993 (ID 68312497 - Pág. 78).

A Massa Falida comunicou no ID 68312497 - Pág. 79/99, a interposição do recurso de Agravo de Instrumento em face da decisão que determinou a intimação do CONREDES e de todos interessados (ocupantes) , que atualmente exercem a posse sobre as áreas dos imóveis pertencentes à Massa Falida.



Às fls. 100/103 do ID 68312497, a Massa Falida postulou a dilação do prazo para se manifestar sobre os livros contábeis da empresa falida. Sobre a intimação para comprovação do depósito de diligência do Sr. Oficial de Justiça, esclareceu que esse juízo deferiu os benefícios do artigo 124 do Decreto-lei n° 7.661/45, no sentido de que todas as despesas processuais sejam lançadas como encargos e dívidas da Massa Falida, ressaltando que a Massa Falida não dispõe de recursos financeiros para promover o depósito da diligência do Oficial de Justiça. Também esclareceu que obteve informação verbal do profissional responsável pelo levantamento topográfico, informando que pequena parte (aproximadamente uma área de 2.000 hectares) das terras ocupadas pela "Fazenda Centro da Mata" tem origem em títulos dominiais da Massa Falida e que a situação será esclarecida com a juntada dos laudos de vistorias e levantamentos topográficos, postulando o indeferimento da petição juntada no ID 68312497 - Págs. 48/52.

O engenheiro Florestal nomeado para realizar a vistoria nos imóveis da Massa Falida postulou a prorrogação de 30 (trinta) dias para o cumprimento do mandado de vistoria, em face das dificuldades enfrentadas (ID 68312497 - Pág. 119).

No ID 68312497 - Págs. 124/129, foi apresentado o levantamento topográfico de parte dos imóveis de propriedade da Massa Falida.

O Oficial de Registro de Imóveis de Piedade comunicou a averbação nas matrículas 8008 e 8009 da ineficácia de todos os atos de registros e averbações que foram realizados após a decretação da Massa Falida, ocorrida em 28/09/1993, juntando as respectivas certidões das matrículas (ID 68312497 - Págs. 131/143 e ID 68312534 - Págs. 1/3).

Foi comunicado nos autos, o julgamento do recurso de Agravo de Instrumento interposto pela Massa Falida, que restou improvido, mantendo-se a decisão recorrida (68312534 - Pág. 4/10).

O Síndico juntou o Auto de vistoria dos imóveis de propriedade da Massa Falida, contendo o levantamento topográfico das áreas, dentre outros documentos (ID 68312534 - Págs. 11/65; ID 68313255 - Págs. 1/78; ID 68313256 - Págs. 1/12).

Para a arrecadação dos bens da Massa Falida, o Síndico postulou, no ID 68313256 - Pág. 14/15, a intimação do representante do Ministério Público local para acompanhar o ato, bem como, a nomeação de um oficial de justiça para auxiliá-lo na arrecadação dos bens.

Consta no ID 68313256 - Pág. 16 requerimento dos oficiais de justiça responsáveis pelo cumprimento do mandado de vistoria o pagamento das diligências realizadas até o momento.

Os credores Dorival Agulhon e Jurandir Palma alegaram que representam 100% dos credores habilitados no processo falimentar e que restaram pendentes de julgamento apenas 2 (duas)



habilitações, cujos créditos pertencem a terceiros, mas que representam valores ínfimos e que não atingem 1/3 do valor total dos créditos da Massa. Ao final, sugerem a imediata realização dos ativos da Massa Falida, propondo, em suma, a identificação dos ocupantes das áreas, instituição de alienação fiduciária sob as áreas vendidas, até a quitação do preço, formalização através de “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Rural Subordinada à Condição Suspensiva” devidamente homologado por esse juízo, pagamento através de depósito judicial, prestação de constas pelo Síndico, dentre outros (ID 68313256 - Págs. 23/31).

Na decisão proferida no ID 68313256 - Pág. 36/37, foram nomeados dois oficiais de justiça para acompanhar a arrecadação dos bens, intimando-se, ainda, o Ministério Público para indicação de representante para acompanhar os atos de arrecadação. Sobre o pedido de pagamento das diligências devidas ao Oficial de Justiça, foi determinada a intimação do Síndico para manifestação. Já em relação à proposta de realização do ativo apresentada pelos Credores Dorival Agulhon e Jurandir Palma foi designada audiência para o dia 13/08/2015, às 14h, no fórum local, determinando-se a intimação do Ministério Público, dos credores habilitados no processo, do Síndico, dos representantes da Massa Falida, do Presidente do CONREDES, dos 10 (dez) representantes de ocupantes da área de domínio da massa falida nesta Comarca e do Oficial de Registro de Imóveis de Nova Ubiratã, Sr. Bruno Becker.

O terceiro interessado José Gilvan Bezerra de Queiroz informou que o imóvel objeto da matrícula 8.009 do CRI de Piedade – SP foi vendido em data posterior à decretação da falência, postulando ao final, a intimação do Síndico para informar se tinha ciência da venda do bem e se os valores foram arrecadados em favor da Massa Falida. Em caso de resposta negativa do Síndico, foi requerida a declaração da ineficácia dos registros imobiliários posteriores a data da quebra e arrecadação dos bens em favor da Massa Falida (68313256 - Pág. 38/42).

O Síndico se manifestou novamente informando que a Massa Falida não dispõe de recursos para custear as diligências dos oficiais de justiça e requereu a intimação desses para informarem os valores devidos para os fins previstos no art. 124 do Dec. Lei 7.661/1945 (ID 68313256 - Págs. 78/79).

No dia 13/08/2015, foi realizada audiência de conciliação, na qual foram expostas as dificuldades e problemas relacionados aos imóveis da Massa Falida e, ao final, demonstrado o interesse, por todos os presentes na audiência, em negociar acordos nos termos propostos. Em razão da viabilidade da solução amigável, foi concedida vistas dos autos ao representante do Ministério Público para manifestação (ID 68313256 - Págs. 80/83).

O Promotor de Justiça local emitiu parecer favorável à composição amigável discutida na audiência de conciliação (ID 68313256 - Pág. 87).

Na sequência, foi autorizado o início das tratativas para a viabilização das soluções conciliatórias, nos termos da proposta apresentada no ID 68313256 - Pág. 23/33, tendo sido fixado na referida decisão, as condições para a formalização dos acordos, consignando que todos os recursos financeiros obtidos com eventuais acordos deverão ser depositados em conta judicial. (ID 68313256 - Págs. 88/89).



O Síndico noticiou a formalização dos acordos com os compradores João Ramos de Araujo; Amarildo Bianchin e João Pedro Bianchin, Dirceu Bianchin, Nilson José Bianchin, Amarildo Bianchin, Teolindo Natalino Bianchin e postulou a homologação dos acordos, com a expedição de alvarás para possibilitar a lavratura das escrituras de compra e venda (fls. 98/100 do ID 68313256).

Já no ID 68321059 - Págs. 85/86, a Massa Falida postulou a dilação do prazo, por mais 90 (noventa) dias, para continuação e ulatimação das negociações entabuladas com os ocupantes das terras pertencentes à Massa Falida.

O 1º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Ubitatã enviou ofício juntado no ID 68321059 - Págs. 88/89, solicitando a baixa do ônus existente na matrícula do imóvel 2.530 do referido cartório, uma vez que a aquisição do imóvel se deu antes da decretação da falência, não havendo nenhum vício na aquisição do imóvel.

Na decisão objeto do ID 68321059 - Pág. 110, foi determinada vistas dos autos ao representante do Ministério Público para manifestação sobre os acordos formalizados pela Massa Falida. Também foi determinada a intimação da Massa Falida e do Ministério Público sobre o ofício juntado no ID 68321059.

A Massa Falida comunicou a formalização de outros acordos, envolvendo os seguintes compradores: Odenir Martins dos Reis; Jose Eduardo Serodio; Rubens Serodio, Amarildo Aparecido Beltramin, Miguel Messias de Carvalho, João Amarildo Tombini, Cledi Kasburg da Silva, Helio Pinto de Araújo, Carlos Roberto Vitorino, Jose Ribeiro, Laurenzetti Ribeiro, Luiz Camivali, Nelson Antonio Heuert, Jose Ruiz Cortez, Francisco Afonso Guolo, Dilmar Biazussi e Robson Aparecido Macio Bueno e postulou a homologação dos acordos, com a expedição de alvarás para possibilitar a lavratura das escrituras de compra e venda (ID 68321059 - Págs. 111/113).

O representante do Ministério Público apresentou seu parecer no ID 68316950 - Págs. 260/265 favorável à homologação dos termos de acordos apresentados pela Massa Falida, mediante promessa de compra e venda de imóvel rural subordinada à condição suspensiva.

A Massa Falida informou a ocorrência de negociações entre ocupantes na data do despacho que autorizou o acordo e alguns ocupantes atuais e requereu a flexibilização do despacho anteriormente proferido, para autorizar o acordo envolvendo os imóveis nessa situação (ID 68316950 - Págs. 266/272).

Os Credores Dorival Agulhon e Jurandir Palma se manifestaram favoráveis ao pedido formulado pela Massa Falida para autorizar a celebração dos acordos envolvendo os atuais ocupantes de fato dos imóveis, (68316950 - Pág. 273/277).



Na decisão proferida no ID 68316950 - Págs. 278/281, foram homologados os acordos noticiados nos autos, extinguindo-se o processo com resolução do mérito em relação a esses, na forma do artigo 487, III, b do Código de Processo Civil, autorizando, ainda, a expedição de alvarás para lavratura de escrituras em nome dos adquirentes, livres de ônus, salvo quanto ao lote gravado com alienação fiduciária em favor da Massa Falida. Sobre os acordos mencionados na manifestação juntada no ID 68316950, foi concedido o prazo de 30 (trinta) dias para que a Massa Falida apresentasse os termos de cessão de direitos/autorização para titularização, com firma reconhecida por verdadeiro, para o fim de convalidar a homologação do acordo, sob pena de revogação desta decisão quanto aos sobreditos acordos.

A Massa Falida postulou a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias para apresentação dos termos de cessão de direitos/autorização para titulação, com firma reconhecida, para convalidar a homologação daqueles casos que ocorreram às transações feitas entre parentes e/ou sócios (ID68316950 - Págs. 282/283).

A terceira interessada Maria Amélia Assis Alves Crivelente informou ter adquirido o imóvel objeto da matrícula 20.741 do 6º CRI de Cuiabá-MT em data anterior à falência e alegou fazer jus à imissão na posse do imóvel. Destacou que promoveu a habilitação de seu crédito na falência, mas que até o momento não recebeu o pagamento e, por conta disso, opta por receber a área de terras. (ID 68316950 - Págs. 285/288).

A Massa Falida informou a efetivação de novos acordos com parte dos ocupantes das terras, firmados com Jaudenes Vanzella e sua esposa e Elpidio Daroit e postulou a homologação dos acordos, com a expedição de alvarás para possibilitar a lavratura das escrituras de compra e venda (ID 68316950 - Págs. 297/299).

A Massa Falida informou que não foi possível formalizar em tempo todos os termos de cessão de direito/autorização para finalizar a composição amigável em curso. Juntou aos autos termo de cessão envolvendo 4 (quatro) áreas e requereu a dilação do prazo, por mais 90 (noventa) dias, para finalizar as negociações com os ocupantes das áreas (ID 68316951 - Pág. 22/23).

A Massa Falida postulou a dilação, por mais 90 (noventa) dias, do prazo para apresentação dos termos de cessão de direitos/autorização, requerendo, ainda, a juntada de 2 (dois) termos para expedição dos respectivos alvarás (ID 68316951 - Págs. 59/60).

No ID 68316951 - Págs. 79/81, a Massa Falida juntou aos autos, 13 (treze) acordos formalizados com os ocupantes das áreas, envolvendo Assis Junior Guollo, Francisco de Oliveira Farias, Francis Guollo, Tarcisio Closs, Jair Kaling, Antonio Borges dos Santos, Alcides Messias de Carvalho, Fabiano Nicheli, Itamar Gomes Farias, Ilídio Firmino Rodrigues Junior, Felipe Antonio Zucca Ribeiro, Fernando Zucca Ribeiro e Laercio Nicolai Closs, requerendo ao final, a homologação dos acordos, com a expedição de alvarás para possibilitar a lavratura das escrituras de compra e venda.

A Massa Falida requereu no ID 68316951 - Págs. 321/322, a expedição de ofício ao CRI de



Nova Ubiratã- MT, para informar eventuais transferências de registros antes da falência.

Já às fls. 323/324 do ID 68316951, a Massa Falida manifestou concordância quanto ao pedido de baixa da averbação da existência da ação de falência na matrícula 22.215, do 6º CRI de Cuiabá-MT e matrícula que foi criada (Av. 01/2530 do 1º Ofício de Nova Ubiratã), uma vez que o imóvel foi comercializado em data anterior ao pedido da concordata.

Consta no ID 68318921 - Págs. 1/5, acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Agravo em RESP nº 794.495-MT, ao qual foi conhecido para negar provimento ao Recurso Especial na parte conhecida, mantendo-se a decisão recorrida.

Os Oficiais de Justiça responsáveis pelo cumprimento dos mandados de vistorias postularam novamente no ID 68318921 - Págs. 7/8, o pagamento das diligências realizadas até o momento, cujo valor representava o montante de R\$ 65.017,29.

O representante do Ministério Público apresentou manifestação favorável a homologação dos 15 (quinze) acordos juntados aos autos, bem como, pelo cancelamento da averbação da falência referente ao imóvel inscrito sob a AV.01/2530 - Cartório de Registra de Imóveis de Nova Ubiratã-MT (68318921 - Pág. 9/12).

A Massa Falida informou a correção no tamanho de dois lotes de ocupantes, que integram o lote geral de Elenita Cleuza Schueller e requereu a homologação das transações pendentes (ID 68318921 - Págs. 14/15).

Em razão da pendência na homologação dos acordos formalizados, a Massa Falida postulou a prorrogação do vencimento da primeira parcela de todos os contratos formalizados com vencimento em 03/05/2017, prorrogando-se para 05/09/2017 (ID 68318921 - Pág. 38/40).

Os acordos pendentes foram homologados pelo juízo, conforme decisão proferida no ID 68318921 - Pág. 43/46, extinguindo-se o feito com resolução do mérito, na forma do artigo 487, inciso III, b, do Código de Processo Civil. Também foi autorizada a transferência da matrícula objeto da alienação parcial ao CRI de Nova Ubiratã/MT, devendo ser preservada todas as averbações realizadas anteriormente à decretação da falência, que ocorreu em 28/09/1993, com efeitos a partir de 20/10/1991. Com a concordância da Massa Falida e manifestação favorável do Ministério Público, foi deferido o pedido de cancelamento da averbação de falência existente junto à matrícula nº 2530 do CRI de Nova Ubiratã, haja vista que o imóvel foi comercializado antes da decretação de falência da Massa. Finalmente, foi deferida a dilatação do prazo para pagamento da primeira parcela dos contratos já formalizados, para o dia 05/09/2017.

Os Oficiais de Justiça responsáveis pelo cumprimento dos mandados de vistorias postularam novamente, no ID 68318921 - Págs. 82/83, o pagamento das diligências realizadas até o momento, cujo valor representava o montante de R\$ 65.984,80.



No ID 68318921 - Pág. 84, foi noticiado o óbito do Síndico Henrique da Costa Neto e postulada a suspensão do feito até a nomeação de novo Síndico.

Os patronos da Massa Falida sugeriram a nomeação da Sra. Isabel Jung, esposa do Doutor Henrique da Costa Neto, como síndica (ID 68318921 - Pág. 87).

Nos termos da decisão proferida no ID 68318921 - Pág. 88/90, foi nomeada Síndica, a Sra. Isabel Jung, tendo sido determinada sua intimação para, em caso de aceitação, firmar o termo de compromisso.

No mais, dentre outras providências, foi determinada a aplicação da Lei 11.101/2005, com a intimação da Síndica para **(i)** prestar contas dos trabalhos realizados pelo Síndico substituído, incluindo os valores dos honorários percebidos e forma de pagamento; **(ii)** apresentar a relação do quadro geral de credores e sua classificação; **(iii)** apresentar relação dos bens da massa falida, relatório sobre o balanço geral findo de junho de 2018, relativo aos valores já arrecadados no processo.

O termo de compromisso foi assinado em 12/07/2018 e juntado no ID 68318921 - Págs. 92/93.

A Massa Falida postulou a expedição de novo alvará de autorização judicial em nome da nova Administradora Judicial, para possibilitar a assinatura das escrituras públicas de compra e venda das áreas de terras objeto dos acordos (ID 68318921 - Pág. 94/96), o que foi deferido na decisão constante do ID 68318921 - Pág. 97.

A Massa Falida informou que não foi possível a análise dos livros e documentos da sociedade falida, se colocando à disposição desse juízo para realizar novas buscas e diligências visando a localização do livro arrecadado. Sobre o relatório contendo as causas da falência, informou que está sendo providenciado e será juntado aos autos no momento oportuno. Também foram informados os processos que envolvem a Massa Falida. Em relação à arrecadação e avaliação dos bens, informou que tal providência ainda não foi adotada, tendo em vista as negociações amigáveis com os possuidores dos imóveis e que tal providência será realizada oportunamente. A Síndica ainda apresentou a conta demonstrativa da administração, com a indicação dos contratos realizados, valores recebidos e valores a receber (ID 68318921 - Págs. 103/98).

Na decisão proferida no ID 68318921 - Pág. 171/172, esclareceu-se que deve ser observado integralmente a Lei de Falências no caso concreto, devendo cada ato ser praticado no momento e fase oportuna, por ora, apenas os atos necessários à organização do feito, a fim de adequá-lo às disposições legais. Foi determinada a intimação das partes para manifestação sobre o pedido dos Oficiais de Justiça e deferido o pedido de dilação do prazo para apresentação do Quadro Geral de Credores e classificação dos créditos.



A Massa Falida se manifestou no ID 68318921 - Págs. 175/176, informando que os valores arrecadados, fruto dos acordos homologados, estão à disposição desse juízo, conforme planilha juntada no ID 68318921. Em relação ao pedido de pagamento das diligências dos Oficiais de Justiça, informou que as despesas estão sendo lançadas como encargos e dívidas da Massa Falida e o pagamento será realizado no momento oportuno.

Os Oficiais de Justiça responsáveis pelo cumprimento dos mandados de vistoria postularam novamente no ID 68318921 - Pág. 181/182, o pagamento das diligências realizadas até o momento, cujo valor representava o montante de R\$ 69.708,46

A Massa Falida juntou aos autos o acordo formulado com a compradora Boa Sorte Agropecuária LTDA, requerendo, ao final, a sua homologação, com a expedição de alvará para possibilitar a lavratura da escritura de compra e venda (ID 68318921 - Págs. 185/187).

A Credora Maria Amélia Assis Alves Crivelente reiterou o pedido de expedição de alvará judicial para autorizar a lavratura da escritura pública de compra e venda e imissão na posse da área correspondente a 713,90 ha, Gleba Mohila, objeto da matrícula 3.365 do CRI de Nova Ubiratã. Caso seja constatada a presença de algum ocupante no imóvel, foi postulada a sua imediata retirada, condenando-o a pagar e reparar pela indevida ocupação e exploração, no equivalente a 10 (dez) sacas de soja por hectare, em relação aos últimos 5 (cinco) anos. Finalmente, na hipótese de não ser possível a entrega da área, foi postulada a condenação da Massa Falida a proceder a entrega de outra área, nas mesmas condições, determinando expedição de alvará judicial para lavratura da escritura pública de compra e venda, e imediata imissão na posse da área (ID 68318921 - Pág. 225/231).

No ID 68318921 - Págs. 262/263, a Massa Falida juntou aos autos a Declaração de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios firmada entre Francisco Afonso Guolo e Marcia Maria Pereira da Silva do lote nº 19 da matrícula 2.961, do 6º CRI de Cuiabá – MT e requereu a homologação do acordo, com a expedição de alvará para possibilitar a lavratura da escritura de compra e venda.

Já no ID 68318921 - Pág. 270/272, a Massa Falida noticiou a formalização do acordo com o comprador José Martins Stieven Pinho e sua esposa Aline Schevinski Pinho e postulou a homologação do acordo, com a expedição de alvará para possibilitar a lavratura da escritura de compra e venda.

De acordo com a manifestação juntada no ID 68318921 - Pág. 289, a Síndica postulou o arbitramento de sua remuneração dentro dos percentuais legais.

A Massa Falida juntou aos autos (ID 68318921 - Págs. 290/295), planilha/histórico atualizado do volume de imóveis que já foram negociados e os valores arrecadados, que estão sendo depositados em conta judicial.



Na sequência, a Massa Falida noticiou no ID 68318921 - Págs. 297/299 que os preços dos imóveis praticados nas negociações são significativamente inferiores ao preço dos imóveis (equivalente à média de 25/30 sacas por hectare), para pagamento em parcelas que variam de 05 a 08 anos e que muitos dos imóveis de propriedade da Massa Falida estão sendo objeto de arrendamentos pelos ocupantes, que os cedem favor de terceiros mediante o pagamento de aluguel. Postulou a concessão de prazo de mais 180 dias para continuidade das tratativas de acordos com os ocupantes dos imóveis da Massa Falida e notificação dos ocupantes para realização dos acordos sob pena de arrecadação dos frutos agrícolas que estão sendo plantados e colhidos nas respectivas áreas (soja e milho). Requereu, ainda, a majoração do preço para o montante equivalente a 35 sacas de soja por hectare, cujo valor corresponde a 5% do valor real de mercado dos imóveis.

O Quadro Geral de Credores foi apresentado no ID 68318921 - Pág. 300/302, sem a indicação dos valores dos créditos, pois pendentes de apuração. Também foram informadas as habilitações de crédito pendentes de julgamento.

No ID 68318921 - Págs. 303/305, a Massa Falida noticiou a formalização do acordo com o comprador Moacir Steffler e sua esposa Jordina Maria Novaes Steffler e postulou a homologação do acordo, com a expedição de alvará para possibilitar a lavratura da escritura de compra e venda.

A Massa Falida juntou no ID 68318922 - Págs. 16/21, planilha atualizada contendo o volume de imóveis que já foram negociados e os valores arrecadados.

No ID 68318922 - Pág. 22/24, a Massa Falida noticiou a formalização do acordo com o comprador Florindo Ribeiro e sua esposa Iracema Ribeiro e postulou a homologação dos acordos, com a expedição de alvará para possibilitar a lavratura da escritura de compra e venda.

Foi juntado ofício expedido pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de Nova Ubiratã – MT, informando a divergência entre o imóvel citado no Termo de Acordo mediante Promessa de Compra e Venda de Imóvel Rural firmado com Tarcísio Closs e o imóvel descrito no Alvará Judicial, bem como na escritura pública de compra e venda (ID 68318922 - Págs. 35/36). Assim, foi requerida a intimação da Massa Falida para juntar aos autos os memoriais descritivos corretos e, na sequência, a expedição de alvará judicial autorizando a lavratura de escritura pública de re-ratificação.

A Massa Falida informou novamente nos IDs 68318922 - Págs. 63/66 e 68320064 - Págs. 25/26 que os ocupantes dos imóveis estão resistentes à formalização do acordo e que a defasagem e congelamento do preço do hectare (25 sacas de soja por hectare), acaba por levar os ocupantes a uma situação de comodidade, estimulando a especulação imobiliária. Assim, foi postulada a concessão de prazo de mais 90 (noventa) dias para continuidade das tratativas de acordos com os ocupantes dos imóveis da Massa, bem como, a majoração do preço para o montante equivalente a 35 a 40 sacas de soja por hectare, cujo valor corresponde a 6,5% do valor real de mercado dos imóveis. Decorrido o prazo sem a conclusão das tratativas, foi requerida a expedição de mandado de arrecadação dos imóveis, com inclusão de todas as benfeitorias e plantações existentes, bem como, a fixação de aluguel pelo uso dos imóveis na proporção de 10 sacas de soja e 10 sacas de milho por cada hectare, mediante o pagamento em conta judicial vinculada ao processo falimentar. Ao final, foi postulada a notificação de todos os ocupantes dos imóveis através de



oficial de justiça, dando-lhes ciência das medidas eventualmente deferidas por esse juízo.

Conforme decisão proferida no ID 68301501 - Págs. 10/13, foi deferido o pedido de dilação do prazo para realização de acordos por mais 90 dias, observando o valor de 35 sacas de soja por hectare. Também foi deferida a expedição de edital para notificação dos ocupantes indicados pela Massa Falida que não formalizaram acordos até o momento. No mais, foi determinada a intimação da Massa Falida para manifestação sobre o pedido da credora Maria Amélia Assis Alves Crivelente (ID 68316950 - Pág. 285/288 e ID 68318921 - Pág. 225/231), bem como quanto ao ofício n. 15/2020-GER juntado no ID 68318922 - Pág. 35/36. Finalmente, foi determinada vistas dos autos ao representante do Ministério Público para manifestação quanto aos acordos formalizados e remuneração pleiteada pela Síndica.

A Massa Falida opôs Embargos de Declaração (ID 68320064 - Pág. 32/34), apontando omissão e obscuridade na decisão proferida no ID 68301501 - Pág. 10/13, uma vez que o requerimento anteriormente formulado postulou a majoração do preço mínimo do hectare imobiliário e não a fixação do preço máximo ou inflexível. Também foi apontada a omissão em razão de não ter sido apreciado o pedido de fixação de aluguel pelo uso dos imóveis, expedição de mandado de arrecadação dos imóveis, benfeitorias e plantações após o decurso do prazo de 90 dias para a finalização das tratativas e a intimação dos ocupantes por oficial de justiça para tomar ciência das medidas deferidas.

No ID 68320064 - Pág. 38/42, o representante do Ministério Público apresentou parecer favorável à homologação dos acordos firmados entre a Massa Falida e Boa Sorte Agropecuária LTDA, José Martins Stieven Pinho, Moacir Steffler e sua esposa Jordina Novaes Steffler, Florindo Ribeiro e sua esposa Iracema Ribeiro. No mais, não se opôs ao pedido de arbitramento da remuneração da Síndica.

Os ocupantes foram notificados, por edital (68320064 - Pág. 53/55) sobre a decisão proferida no ID 68301501.

No ID 68320064 - Págs. 58/59, a Massa Falida se manifestou favorável à realização de audiência visando possível composição amigável com a Credora Maria Amélia. No mais, informou que postulará a liberação de valores para o pagamento das despesas em favor dos oficiais de justiça. Ao final, postulou a dilação do prazo para manifestação sobre as demais questões.

Nos IDs 68320064 - Págs. 63/88, 68321046 - Págs. 1/91, 68321045 - Págs. 1/86; 68321070 - Págs. 1/11, foram juntados os depósitos judiciais referente aos pagamentos realizados pelos ocupantes dos imóveis.

O Mandado de notificação dos ocupantes foi parcialmente cumprido e juntado no ID 68321070 - Págs. 15/26.

A empresa Agropecuária São Francisco informou ter adquirido da empresa Vale do Rio Ferro S.A - Pecuária, Agricultura e Comércio o imóvel rural, com área total de 3.425,3995 hectares de



terras, de Laurindo Quintana e sua mulher Gildete de Oliveira Quintana, localizado no município de Nova Ubiratã-MT, e matriculado sob o nº. 12.300 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop-MT, sem qualquer vínculo com a empresa falida. Alegou a existência de sobreposição das áreas e ao final, postulou que sejam considerados sem efeitos os mapas citados, em sobreposição com a área da empresa Agropecuária São Francisco S.A., bem como averbado na matrícula do imóvel, mantendo-se a posse em seu favor (ID 68321070 - Págs. 27/33).

Foi homologado o acordo firmado entre a Massa Falida da Colonizadora Vale do Rio Ferro e Boa Sorte Agropecuária Ltda; José Martins Stieven Pinho e Aline Schevinski Pinho; Moacir Steffler e Jordina Maria Novaes Steffler; Florindo Ribeiro e Iracema Ribeiro, julgando extinto o processo com resolução de mérito, em relação aos referidos acordos, na forma do artigo 487, III, b, do Novo Código de Processo Civil. Foi determinada a intimação da Massa Falida para manifestação sobre o pedido objeto do ID 68321070 - Pág. 27/33 e determinada a expedição de ofício a conta única para que atualizasse e disponibilizasse o cálculo dos valores já depositados em Juízo (ID 68321070 - Pág. 66/67).

A empresa Centro da Mata Agricultura Pecuária e Comércio LTDA, sucessora da Vale do Xingu – Pecuária, Agricultura e Comércio LTDA, comunicou a sobreposição de títulos de domínio expedidos pelo Estado de Mato Grosso e (i) postulou a declaração de que os títulos de domínio expedidos pelo Estado do Mato Grosso no ano de 1961 e que dão origem à matrícula imobiliária da Fazenda Centro da Mata, são anteriores e com base no princípio da anterioridade, prevalecem em relação aos títulos de domínio expedidos pelo Estado de Mato Grosso no ano de 1965 e que forma a Gleba Gottardi e que são a origem das matrículas imobiliárias de titularidade da empresa Colonizadora Vale do Rio Ferro LTDA; (ii) requereu a exclusão da área da Fazenda Centro da Mata do processo de falência; (iii) impugnou o laudo de localização das matrículas imobiliárias da Gleba Gottrardi; (iv) a declaração de nulidade da localização dos títulos de domínio representados pela Massa Falida em relação à Gleba Gottardi e (v) a indicação dos responsáveis pelo processo de falência e partes que figuram no polo ativo da ação para fim de resguardar seus direitos, diante de eventual esbulho possessório sobre a sua propriedade (ID 68321070 - Págs. 70/86).

A Massa Falida se manifestou no ID 68322019 - Pág. 8/19, alegando que (i) a questão suscitada pela Agropecuária São Francisco S/A depende de produção de prova pericial e deverá ser buscada pelas vias ordinárias, não sendo possível discuti-la nos autos da falência e que sua conduta implica em tumulto processual, postulando assim, o desentranhamento da petição e documentos juntados aos autos; (ii) a área citada pela Agropecuária São Francisco S/A é e sempre foi de propriedade da Massa Falida, conforme prova documental já juntada aos autos; (iii) todas as transferências, originárias e subsequentes, que envolveram títulos e áreas de domínio da Massa Falida Colonizadora Vale do Rio Ferro Ltda, são absolutamente nulas, devendo ser decretada a nulidade do correspondente registro imobiliário em relação às matrículas apresentadas, bem como, seja decretada a nulidade da Escritura Pública de Venda e Compra ou qualquer outro ato que viabilizou e que fora levado ao Registro para fins de transferência do imóvel.

Os terceiros interessados Eliana Felix Batista, Pedro Felix Batista e Maria Célia Velloni Batista, Rafael Velloni Batista, Marina Velloni Batista Nanni, André Velloni Batista, Cláudia Regina da Silva Batista e Silas Raffi Moreira alegam que são herdeiros de Silvano da Silva Batista e proprietários da Fazenda Dracena II e III, matrículas 20.427 e 20.426, do CRI de Sinop-MT e que possuem interesse em formalizar acordo para aquisição das áreas ocupadas e que apesar de procurar insistentemente o Síndico, não houve resposta ou confirmação de agendamento de reunião. Assim, foi postulada a designação de audiência de conciliação, postulando a intimação da Massa Falida e do representante do Ministério Público (ID 68865203 - Págs. 1/4).



No ID 68971892 - Págs. 1/3, a Massa Falida juntou aos autos o acordo formalizado com o ocupante Maycon Henrique Tombine, requerendo ao final, a homologação do acordo, com a expedição de alvará para possibilitar a lavratura da escritura de compra e venda.

No ID 68971898 - Pág. 1/3, a Massa Falida juntou aos autos, o acordo formalizado com o ocupante Dirceu Bianchin, e requereu a homologação do acordo, com a expedição de alvará para possibilitar a lavratura da escritura de compra e venda.

O terceiro interessado Odenir Martins dos Reis alegou que 4 (quatro) anos antes do deferimento de sua concordata, adquiriu da empresa falida um imóvel rural com 320 alqueires e, por tal motivo, requereu a exclusão da área do processo de falência. (ID 70745012 - Págs. 1/12)

O terceiro interessado Aldérico Olitta alegou ser proprietário de duas áreas rurais denominadas Nossa Senhora Aparecida I e Nossa Senhora Aparecida II, matriculadas respectivamente sob os nºs 5.105 e 5.099 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Ubiratã/MT, adquiridas através de processos judiciais de usucapião. Mencionou ter ocorrido deslocamento de área e que o mapeamento apresentado neste processo de falência se encontra viciado, eis que não levou em consideração o processo de criação dos títulos das Glebas. Ao final, postulou a exclusão das áreas do Peticionante do presente processo de falência, pois elas não incidem em qualquer das áreas da Massa Falida Colonizadora Vale do Rio Ferro Ltda.(ID 73067714 - Págs. 1/11).

Sérgio Vitorassi Spada alegou ser proprietário de uma área rural denominada “Fazenda Macedônia”, situada no Distrito de Santo Antônio do Rio Bonito, neste município de Nova Ubiratã/MT, com 100ha, matriculada no Registro de Imóveis de Nova Ubiratã/MT sob o nº 825. Mencionou constar nos autos da falência, que o imóvel pertence a Martinho Hermann. Todavia, consta na registro 05 da referida matrícula, a transferência da propriedade do imóvel ao peticionante Sérgio. Alega ter ocorrido deslocamento de área e que o mapeamento apresentado neste processo de falência se encontra viciado, eis que não levou em consideração o processo de criação dos títulos das Glebas. Ao final, postulou a exclusão das áreas do Peticionante do presente processo de falência (ID 73110521 - Págs. 1/10).

Sérgio Spada alegou ser proprietário de 3 áreas rurais, identificadas no processo de falência como lotes 21, 31 e 33. Mencionou ter ocorrido deslocamento de área e que o mapeamento apresentado neste processo de falência se encontra viciado, eis que não levou em consideração o processo de criação dos títulos das Glebas. Ao final, postulou a exclusão das áreas do Peticionante do presente processo de falência (ID 73147170 - Págs. 1/10).

Esperim Coelho de Azevedo alegou ser proprietário de um imóvel rural denominado Fazenda Ouro Verde, matriculado no Registro de Imóveis de Nova Ubiratã/MT sob o nº 1.261. Mencionou ter ocorrido deslocamento de área e que o mapeamento apresentado neste processo de falência se encontra viciado, eis que não levou em consideração o processo de criação dos títulos das Glebas. Ao final, postulou a exclusão das áreas do Peticionante do presente processo de falência (ID 73147170 - Págs. 1/09).



Eloy José Mendes alegou ser proprietário de uma área rural, identificada no processo de falência como lote 34. Mencionou ter ocorrido deslocamento de área e que o mapeamento apresentado neste processo de falência se encontra viciado, eis que não levou em consideração o processo de criação dos títulos das Glebas. Ao final, postulou a exclusão das áreas do Peticionante do presente processo de falência (ID 75051708 - Pág. 1/10)

Zezerino de Oliveira Farias sustentou ser proprietário de uma área rural, uma área rural, denominada Sítio Adriane, matriculada sob o nº 2.249, identificada no processo de falência como lote 23. Mencionou ter ocorrido deslocamento de área e que o mapeamento apresentado neste processo de falência se encontra viciado, eis que não levou em consideração o processo de criação dos títulos das Glebas. Ao final, postulou a exclusão das áreas do Peticionante do presente processo de falência, já que elas não incidem em qualquer das áreas da Massa Falida Colonizadora Vale do Rio Ferro Ltda (ID 75173388 - Pág. 1/10)

Sebastião Alves de Meira alegou ser proprietário de uma área rural, uma área rural, denominada Fazenda São Sebastião, matriculada sob o nº 2.543, identificada no processo de falência como lote 30. Mencionou ter ocorrido deslocamento de área e que o mapeamento apresentado neste processo de falência se encontra viciado, eis que não levou em consideração o processo de criação dos títulos das Glebas. Ao final, postulou a exclusão das áreas do Peticionante do presente processo de falência (ID 75187714 - Págs. 1/10).

A Massa Falida se manifestou sobre os requerimentos para exclusão de diversas áreas formulados por diversos ocupantes. Alegou que **(i)** a questão suscitada pelos ocupantes depende de produção de prova pericial e deverá ser buscada pelas vias ordinárias, não sendo possível discuti-la nos autos da falência e o pedido formulado pelos ocupantes implica em tumulto processual, postulando assim, o desentranhamento da petição e documentos juntados aos autos; **(ii)** a área citada pelos ocupantes é e sempre foi de propriedade da Massa Falida, conforme prova documental já juntada aos autos; **(iii)** todas as transferências, originárias e subsequentes, que envolveram títulos e áreas de domínio da Massa Falida Colonizadora Vale do Rio Ferro Ltda, são absolutamente nulas. Ao final, manifestou-se pela rejeição de todos os requerimentos formulados por terceiros, com o desentranhamento das petições e documentos, devendo os interessados, procurar as vias ordinárias para eventual resolução de questões (ID 76370235 - Pág. 1/7).

Fazenda Primavera de Nova Ubiratã Ltda alegou que adquiriu regularmente os imóveis objetos das matrículas 14.490, 14.491 e 14.492, do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso- MG e matrícula 5.128, do Cartório de Registro de Imóveis de Sinop. Constou como vendedores, no instrumento particular de intenção de compromisso de compra e venda de imóvel rural com reserva de domínio o Inácio José Konrad e Itacir Bonfanti e como compradores Carlos Alberto Schlatter, Silvana Mabel Bonilha Schlatter, Alberto Schlatter, Terezinha de Jesus Mulari Schlatter, Samuel Schlatter, Nasmia Salem Schlatter, Walter Schlatter e Michelle Bindewald Schlatter. As escrituras lavradas não foram levadas a registro, tendo em vista que, posteriormente à celebração do contrato inicial, sobreveio a necessidade de atendimento de obrigação legal de certificação e registro dos memoriais georreferenciados para a formalização do registro de transferência do domínio, o qual dependia do INTERMAT - Instituto de Terras de Mato Grosso. Após a regularização, as partes formalizaram o Instrumento Particular de Repactuação de Compra e Venda de Imóvel Rural, datado de 20/10/2017 e ajustaram novo prazo para realização do distrato das escrituras anteriores e a lavratura das novas escrituras públicas, bem como indicaram a pessoa jurídica da Fazenda



Primavera, criada para finalidade de administração da propriedade rural, para assunção da posição contratual dos compradores no negócio jurídico. Por estar na posse da área há quase 20 (vinte) anos, defendem que não se faz necessário o pagamento de qualquer quantia à Massa Falida e elabora pedido de denúncia à lide dos promitentes vendedores, com a intimação desses. Ao final, requer a indenização pelo preço pago, com acréscimo de juros e correção monetária (ID 77510126 - Págs. 1/8)

O representante do Ministério Público emitiu pareceres (ID 77701989 - Págs. 1/3 e ID 78870401 - Pág.1/3) favoráveis à homologação dos acordos firmados com Boa Sorte Agropecuária Ltda, José Martins Stieven Pinho, Maycon Henrique Tombine e Dirceu Bianchin.

Mônica Vain Maske, Eduardo Vain Maske, Paula Vain Maske, herdeiros de Zigmar Maske alegaram que tomaram ciência de que alguns imóveis que era de propriedade de seu pai constam nos autos da falência como sendo de propriedade da Massa Falida. Alegou que os imóveis foram adquiridos em data anterior à falência e postularam prazo adicional para reunir a documentação e comprovar suas alegações (ID 78936571 - Pág. 1/2).

No ID 82675397 - Págs. 1/3, foram homologados os acordos firmados entre a massa falida, Maycon Henrique Tombine e Dirceu Bianchin (id. 68971898) e julgado extinto o processo com resolução de mérito, em relação aos referidos acordos, na forma do artigo 487, III, b, do Código de Processo Civil.

Plínio Gilberto Alegreti aduziu ser proprietário de 5 (cinco) áreas rurais, identificada no processo de falência como lotes 3, 11, 6, 7 e 8. Mencionou ter ocorrido deslocamento de área e que o mapeamento apresentado neste processo de falência se encontra viciado, eis que não levou em consideração o processo de criação dos títulos das Glebas. Ao final, postulou a exclusão das áreas do Peticionante do presente processo de falência (ID 93041782 - Págs. 1/10)

Os terceiros interessados Eliana Felix Batista, Pedro Felix Batista e Maria Célia Velloni Batista, Rafael Velloni Batista, Marina Velloni Batista Nanni, André Velloni Batista, Cláudia Regina da Silva Batista e Silas Raffi Moreira opuseram Embargos de Declaração em face da decisão proferida no ID 82675397, postulando a declaração da nulidade da sentença de ID 82675397 e da certidão de trânsito em julgado e ID 90153540, por não terem sido intimados da decisão. Alegam que a decisão que homologou o acordo firmado entre a Massa Falida e Dirceu Bianchin lhes causaram prejuízos inerentes à propriedade dos bens nominados de Fazenda Dracena I e II, uma vez que Dirceu Bianchin figurou no instrumento como comprador dos imóveis, porém, utilizou-se de um contrato que fora rescindido no bojo do processo de nº 1008688-64.2019.8.11.0040, em trâmite junto à 3ª Vara Cível da Comarca de Sorriso. Assim, postulou o cancelamento/invalidade do Alvará de ID 90866637, com expedição de Ofício em caráter de urgência para o Cartório do 1º Ofício da Comarca de Nova Ubiratã. Subsidiariamente, postou pelo reconhecimento da nulidade da certidão de trânsito em julgado e ID 90153540, habilitando-se os Embargantes e os Procuradores. Ao final, foi postulada a concessão do efeito suspensivo aos Embargos, com a expedição de ofícios para os Cartórios do 1º e 2º Ofício da comarca de Nova Ubiratã-MT, para que suspendam o prosseguimento da lavratura da Escritura Pública em favor de Dirceu Bianchin – Cartório do 1º Ofício – e, cancelem/interrompam o registro da referida Escritura Pública imediatamente (ID 103007656 - Págs.1/ 17)

A Síndica da Massa Falida informou que uma terceira, Nadine Macari, estaria ocupando a



área do imóvel vendida pela Massa Falida à Dirceu Bianchin, negociação essa, homologada por esse juízo no ID 82675397 (ID 104905838 - Págs. 1/7). Assim, postulou a arrecadação do imóvel objeto da matrícula 3365 do CRI de Nova Ubiratã/MT, para que a Massa Falida cumpra seu compromisso de entregar a área ao novo dono, ressaltando que já se encontra em mora desde a outorga da Escritura Pública, ocorrida em 31/10/2022, incidindo multa de 10% sobre o valor do acordo, juros remuneratórios à base de 1% ao mês e juros moratórios de 1% ao mês.

Conforme ID 105373390 - Págs.1/4, os Embargos de Declaração opostos por Eliana Felix Batista e outros foram rejeitados, pela inadequação da via eleita. Foi determinada a intimação da Massa Falida para (i) manifestação, no prazo de 30 dias, quanto aos pedidos formulados por Eliana Felix Batista e Outros (IDS 69204524, 69204526) e Monica Vain Maske e outros (ID 78936571); (ii) apresentar informações atualizadas quanto aos credores a pagar, processos pendentes, valores recebidos e a receber diante dos acordos firmados, além de planilha atualizada dos imóveis negociados até a presente data, no prazo de 30 dias; (iii) prestar informações quanto às tratativas de possíveis novos acordos, bem como, informar o nome dos ocupantes que se recusam a firmar acordo; (iv) informar se necessitava que da realização de audiência de conciliação entre a Massa Falida e a Credora Maria Amélia Assis Alves Crivelente ou se era possível a formalização do acordo e posterior juntada aos autos; (v) manifestar sobre a petição apresentada por Eliana Felix Batista e outros (ID 68865203) e informar se se referem à mesma área sujeita à decisão transitada em julgado; (vi) manifestar sobre os pedidos de exclusões apresentados nos autos (FAZENDA PRIMAVERA - id n.º 77510126 e PLINIO GILBERTO ALEGRETI - id n.º 93041782), prazo de 30 (trinta) dias. Foi determinada a expedição de ofício à Conta Única para atualização dos valores já depositados em Juízo. Também foi determinada a retirada do sigilo dos documentos juntados nos Ids 103007654, 105153436 e 105310588. Quanto ao recurso de apelação interposto no ID 105153436, foi determinado o envio por malote da cópia dos autos juntamente com o Recurso interposto para apreciação ao Egrégio Tribunal de Justiça, mantidos os autos nesta Instância para eventuais cumprimentos.

No ID 107558695 – Págs. 1/2, foi comunicado o deferimento do efeito suspensivo à Apelação Interposta por Andre Velloni Batista e outros.

No ID 107703871 - Págs. 1/3, a Massa Falida juntou aos autos, o acordo formalizado com os ocupantes Monica Vain Maske, Paula Vain Maske, Eduardo Vain Maskee, requerendo ao final, a homologação dos acordos, com a expedição de alvarás para possibilitar as lavraturas das escrituras de compra e venda.

No ID 108818980 - Págs. 1/7, foi juntado o extrato atualizado da conta judicial mantida em nome da Massa Falida, com saldo disponível, em 27/01/2023, no valor de R\$ 20.084,021,23.

A Massa Falida postulou no ID 108990008 - Pág.1/2 o cumprimento da determinação para retirada do sigilo do Recurso de Apelação interposto por Andre Velloni Batista e outros, para que seja possível a apresentação de contrarrazões. Também postulou a intimação da pessoa do falido, dos credores e do representante do Ministério Público para manifestação sobre o recurso.

Os oficiais de justiça Nilton Polia Conte e Éderson Pippus Ferreira reiteraram o pedido para que a Massa Falida providencie o pagamento das diligências realizadas, no valor atualizado de R\$



A terceira interessada Eliana Feliz Batista 110530423 - Págs. 1/6 informou que o adquirente Dirceu Bianchin não efetuou o pagamento de nenhuma parcela do acordo homologado nos autos e postulou a análise das inconsistências ao analisar o relatório da conta judicial juntada no ID 10881898.

A Síndica se manifestou no ID 110582469 - Pág. 1/14, informando que a área reivindicada pelos herdeiros de Silvano da Silva Batista é a mesma vendida a Dirceu Bianchin e que referida área foi vendida pelos herdeiros, conforme contrato juntado aos autos (ids 68971906 e 68971909) e posteriormente, negociada com a Massa Falida. Por isso, entende que não é possível discutir a matéria nos autos da falência, primeiro porque os herdeiros venderam o imóvel há muito tempo, segundo, porque venderam o imóvel a Nadine Macari, não possuindo os herdeiros, interesse para usufruir do bem. Em resposta aos Ids 75510126 e 93041782, defendeu a Síndica a impossibilidade de discutir a matéria nos autos da falência, por serem de alta complexidade. Já em relação ao pedido objeto do ID 78936571, foi noticiada a composição amigável, estando pendente a homologação do acordo. A Síndica ainda juntou a posição atualizada do Quadro Geral de Credores, ressaltando estar impossibilitada de fornecer a esse juízo o valor exato desses créditos, porque ainda dependem de (i) emissão de guia de taxas e custas pelo TJMT; (ii) fixação de remuneração do Síndico; (iii) apuração percentual do advogado da Massa Falida. Também foram informadas as habilitações e as ações envolvendo a Massa Falida pendentes. Ao final, foi apresentada a posição atualizada até 10/02/2023, das negociações efetuadas pela Massa Falida. A Síndica também informou o nome das pessoas notificadas e que não concordaram em formalizar acordo com a Massa Falida, postulando a fixação de aluguel pelo uso dos respectivos imóveis, na proporção de dez sacas o hectare, vinculando os valores ao presente processo de falência, até a data de 30 de março de cada ano para cultivo de soja, e até 30 de julho de cada ano para cultivo de milho. Em relação à Credora Maria Amelia Assis Alves Crivalente, informou ser necessário o julgamento da habilitação de crédito para posterior composição amigável.

No ID 112023841 - Págs. 1/15, a Síndica da Massa Falida se manifestou sobre o pedido formulado pela Terceira interessada Eliana Feliz Batista, no ID 110530423. Inicialmente, alegou que a terceira não é parte legítima a se manifestar nos autos da falência, devendo se valer das vias ordinárias para buscar suas pretensões. Diante da tentativa de tumultuar o processo, foi postulada a condenação dos terceiro interessados, ao pagamento de multa por litigância de má-fé. Foram prestados os esclarecimentos sobre o início dos pagamentos previstos no contrato firmado com Dirceu Bianchin, ressaltando que o primeiro pagamento foi previsto para 30/05/2017 e que até a presente data, a Massa Falida não cumpriu sua obrigação de entregar o imóvel, visto estar ocupado por terceiro (Nadine Macari).

L.C. Assessoria LTDA informou que em 2012, iniciou as vistorias “in loco” nos imóveis rurais, realizando os trabalhos topográficos e desde então vem realizando medições e levantamentos das áreas da MASSA FALIDA COLONIZADORA VALE DO RIO FERRO LTDA, com a finalidade de verificação das pessoas que estão ocupando os imóveis e dentro de cada título foram delimitados os lotes, quantificando a área ocupada, bem como os seus ocupantes, apresentando a tabela atualizada dos ocupantes. (ID 112472035 - Pág.1/2).

Os oficiais de justiça Nilton Polia Conte e Éderson Pippus Ferreira reiteraram o pedido para que a Massa Falida providencie o pagamento de providencie o pagamento das diligências realizadas, no valor atualizado de R\$ 145.805,78 (112613094 - Págs. 1/2).



L.C. Assessoria LTDA indicou no ID 112614044 - Pág. 1 seus dados bancários para pagamento dos serviços prestados em favor da Massa Falida.

A Síndica postulou no ID 112684858 - Págs. 1/6, autorização judicial para iniciar o pagamento dos credores da falência. Informou que após as cessões de créditos pelos credores primitivos, atualmente, existem 3 credores quirografários que se habilitaram na falência, quais sejam: **(i)** Dorival Agulhon; **(ii)** Jurandir de Palma; e **(iii)** Maria Amélia.

Alega que, por meio de decisão judicial proferida nos autos da habilitação de crédito nº 0000250-84.2004.8.11.0107 (ID 54513288), o juízo assim fixou os valores a pagar aos credores/quirografários da falência, e datas de atualização de respectivos créditos, cujos valores atualizados até 28/02/2023 são os seguintes: ESPÓLIO/FLORINDO PILHALARME - R\$ 19.502.035,47; DORIVAL AGULHON - R\$ 80.326.739,06; JURANDIR PALMA - R\$ 17.476.535,70; MARIA AMÉLIA R\$ 1.417.956,02.

Noticiou, ainda, que o espólio de Florindo Pilhalarme cedeu a totalidade de seus créditos em favor do credor Dorival Agulhon, conforme noticiado nos incidente 0000250-84.2004.8.11.0107. Também noticiou a cessão do crédito de Jurandir de Palma em favor do Credor Dorival Agulhon. Em relação à credora, Maria Amélia Assis Alves Crivelente, informou que a Credora não mais postula o recebimento de seu crédito, mas sim a “imissão de posse” sobre uma área de 713,9000 hectares, que inclusive é objeto de ação de adjudicação compulsória. Nesse cenário, apenas figura o Sr. Dorival Agulhon como credor quirografário da Massa Falida, além dos encargos/dívidas da Massa Falida.

Citou a inexistência de dívidas junto às Fazendas Estadual, Federal e Municipal, tampouco passivo trabalhista. Requereu ainda, a fixação de sua remuneração.

Em relação às despesas da Massa Falida, indicou o valor de R\$ 145.805,78 em favor dos oficiais de justiça e R\$ 500.000,00 em favor de L.C. ASSESSORIA LTDA. Destacou que existem outros encargos/dívidas da Massa Falida (percentual de honorários do advogado da Massa já aprovado por esse juízo remuneração do síndico ainda a ser fixada, e outras de natureza processual), que deverão ser quitadas em fases posteriores, após sua apuração. Ao final, sugeriu o início do rateio.

Com base no saldo de recursos existente (R\$20.084.021,23), postulou o pagamento integral do crédito em favor dos oficiais de justiça, no valor de R\$ 145.805,78 e R\$ 500.000,00 em favor de L.C. ASSESSORIA LTDA, bem como, o pagamento parcial de R\$ 19.438.215,45 em favor de Dorival Agulhon, com a transferência de valores para as contas bancárias indicadas.

No ID 113027532 - Págs. 1/2, os sócios da Falida manifestam expressa anuência com o pedido de pagamento em favor dos credores, na forma, condições e valores apresentados pela Síndica. Postularam ainda, a intimação da Síndica para arrecadação dos bens nos quais os ocupantes não



demonstraram interesses em formalizar acordo com a Massa Falida. Postulou também, a designação de audiência com a participação do representante do Ministério Público, advogado da falida, representante do credor, Síndica e o advogado da Massa Falida para deliberação sobre alguns pontos do processo, ressaltando seu total interesse no processo falimentar, visto que eventual saldo positivo deverá ser restituído à falida.

L.C. Assessoria LTDA se manifestou nos autos reiterando o pedido para pagamento de seu crédito pelos serviços prestados (ID 116820192 - Pág. 1)

Passo a decidir sobre as questões pendentes.

1. No dia 28/09/1993, foi declarada por sentença, a rescisão da Concordata da Colonizadora Vale do Rio Ferro LTDA com a consequente decretação de sua falência.

A partir de então, o processo falimentar teve seu normal prosseguimento, com a observância das regras e procedimentos dispostos no Dec. Lei nº 7.661, de 21/06/1945.

O artigo 192, da Lei 11.101/2005^[1] afasta a aplicação da Lei 11.101/2005 às falências ajuizadas antes de sua vigência.

Nas decisões proferidas nos Ids 68318921 - Pág. 88/90 e 68318921 - Pág. 171/172, esse juízo já havia determinado a observância integral da Lei de Falência, determinando naquela ocasião, a prática dos atos necessários à organização do feito, a fim de adequá-los as disposições previstas na Lei 11.101/2005.

As decisões acima destacadas se mostram totalmente pertinentes e coerentes. O Decreto-lei nº 7661/45 e a Lei 11.101/2005 possuem natureza jurídica híbrida, uma vez que englobam normas de cunho material e processual, sendo recomendado ao julgador, abrir mão do rigor formalismo, para, no caso concreto, atingir os objetivos e princípios que norteiam o processo falimentar, especialmente o princípio da celeridade.

Ainda que o ajuizamento da concordata (04/11/1991) e decretação da falência (28/09/1993) tenham ocorrido antes da vigência da Lei 11.101/2005, ou seja, ainda sob a égide do Decreto Lei n. 7.661/45, mostra-se pertinente a incidência da Lei 11.101/2005, exclusivamente para os procedimentos a serem seguidos, especialmente em relação à realização dos ativos, mantendo-se, todavia, as regras referente a classificação e pagamento dos créditos.

A respeito da possibilidade de aplicação subsidiária da Lei 11.101/2005 em processos regidos pelo Decreto-Lei 7.661/45, cita-se o seguinte precedente, aplicado no processo nº 0743536-90.1995.8.26.0100, da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. Decisão de primeira instância que determinou a aplicação subsidiária da Lei nº 11.101/05 no que tange ao procedimento de alienação do ativo. Pleito de reforma da decisão, para que se adotem os parâmetros do art. 123, § 2º, do Decreto-Lei nº 7.661/45, a fim de que não sejam leiloados



os bens em valores inferiores aos da avaliação. Descabimento. Comando inserto no art. 123, §2º, do Decreto-Lei nº 6.771/45 que não se aplica aos leilões judiciais. Entendimento firmado pelo STJ. Decisão agravada que conferiu correta solução à lide, devendo ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do art. 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Recurso não provido. (Agravo de Instrumento de nº 2123000-37.2022.8.26.0000, Rel. Min. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, 03/08/2022)

Assim, determino a imediata aplicação da Lei 11.101/2005 ao processo falimentar, em especial no que tange à realização dos ativos, remuneração da Administradora Judicial, dentre outras. **Não haverá, por outro lado, qualquer modificação nas normas atinentes à classificação e pagamento dos créditos, em observância ao artigo 192 da Lei 11.101/05.**

2. A atual Síndica desempenha sua função desde 12/07/2018, ou seja, há pouco mais de 5 (cinco) anos.

Nesse período, foram formalizados acordos com alguns ocupantes dos imóveis da Massa Falida, sem, contudo, terem sido adotadas as medidas efetivas visando à arrecadação, realização do ativo, pagamento em favor dos Credores e encerramento do processo falimentar, valendo ressaltar que ao que parece, os ativos existentes são superiores ao débito sujeito ao processo falimentar.

Foram vários os Síndicos que atuaram desde o ajuizamento da concordata, ajuizada em 04/11/1991, sendo que, nenhum deles, impuseram a celeridade e efetividade que se exige do processo falimentar.

Até a presente data, apesar de inquestionável seu esforço e dedicação, a Síndica não apresentou o relatório contendo as causas da falência, não apresentou o plano de realização do ativo, não procedeu a venda de todos os imóveis, não consolidou o Quadro Geral de Credores, não concluiu as negociações com os ocupantes dos imóveis de propriedade da Massa Falida e não demonstrou êxito nas medidas ajuizadas na defesa dos interesses da Massa Falida.

Também vale destacar o pedido prematuro de realização do rateio integral dos valores arrecadados até o momento, sem reservar qualquer quantia à Massa Falida, para pagamento das despesas da Massa.

A ausência das diligências esperadas para o desempenho do munus assumido implicou na quebra da confiança anteriormente depositada no referido profissional.

Considerando que a nomeação do Administrador Judicial incumbe ao Magistrado que preside ao feito, inserido no âmbito da discricionariedade judicial e pautado na confiança no trabalho que o profissional nomeado deverá desenvolver, reputo imperiosa a substituição do Auxiliar do Juízo, nomeando Administrador Judicial profissional e especializado, que conta com equipe multidisciplinar de advogados, contadores, administradores, dentre outros, que estão habituados a dar soluções eficazes e céleres a esse tipo de processo, o que, inclusive, vem sendo diuturnamente cobrado desse juízo.

Importante destacar que a substituição se difere da destituição.

A primeira é ato discricionário do magistrado, conforme conveniência processual, especialmente nos casos em que há perda da confiança, enquanto a segunda é sanção aplicada em razão da prática de atos graves, o que não se verifica no caso.



Sobre o tema, MARLON TOMAZETTE leciona que:

"A substituição é uma imposição diante do caso concreto, independentemente de qualquer falha do administrador judicial. São casos de substituição: a renúncia, o falecimento, a declaração de interdição, a decretação da falência e o pedido de recuperação judicial pelo administrador nomeado. Podemos citar ainda a perda da confiança como motivo para substituição. Por fim, a conveniência do processo também pode justificar a substituição do administrador judicial por alguém mais especializado. [...]. Em qualquer dos casos, a decisão é do juiz, não sendo atribuído aos credores, ao devedor ou ao Ministério Público o poder de afastar o administrador nomeado. Apesar disso, nada impede que estes solicitem ao juiz a substituição, especialmente no caso de conveniência do processo. Caso o juiz indefira a substituição, poderá ser interposto o recurso de agravo de instrumento. Caso ele determine a substituição, não é cabível qualquer recurso, porquanto "não há direito subjetivo à nomeação ou à conservação do cargo", cabendo ao juiz escolher alguém da sua confiança." (Curso de Direito Empresarial. Falência e Recuperação de Empresas. Vol 03.5a Edição. São Paulo: Atlas Gen, 2017. Pág. 188).

Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONVOLADA EM FALÊNCIA. REMUNERAÇÃO. ADMINISTRADOR JUDICIAL. SUBSTITUIÇÃO. PRELIMINAR. Nulidade da decisão agravada por falta de fundamentação. Concisão autorizada pelo art.165do CPC. MÉRITO. Administrador judicial. Auxiliar do Juízo no exercício de suas atribuições legais e profissional de confiança(art.149do CPC/15). Remoção que se deu pela forma de substituição. Ato discricionário. Critérios de conveniência e oportunidade. REMUNERAÇÃO. Proporção do trabalho desempenhado até o instante em que deixa de exercer o encargo. Princípio da proporcionalidade. Regra do art.24da Lei n. 11.101/05. Complexidade das funções desempenhadas aliada à capacidade de pagamento da sociedade empresária. Remuneração do agravante que deve ser majorada de acordo com a complexidade do trabalho desenvolvido durante três anos. Decisão reformada. Recurso provido em parte." (TJ-SP - AI: 20924238620168260000 SP 2092423-86.2016.8.26.0000, Relator: Hamid Bdine, Data de Julgamento: 31/08/2016, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 01/09/2016)

"FALÊNCIA. Auxiliar da Justiça. Administrador judicial. Quebra de confiança. Substituição. Faculdade do juízo. Ato inserido no âmbito da discricionariedade judicial. Questão pessoal impossível de ser revista por outro juízo, ainda que em grau recursal. Decisão mantida. Recurso não provido, com observação." (TJ-SP - AI: 21636148920198260000 SP 2163614-89.2019.8.26.0000, Relator: Gilson Delgado Miranda, Data de Julgamento: 09/10/2019, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 11/10/2019)

Ante o exposto, DETERMINO a substituição da Administradora Judicial IZABEL JUNG, nomeando em seu lugar **RLG ADM JUDICIAL LTDA**, inscrita no CNPJ nº 47.433.067/0001-83, representada pelo advogado **ALEXANDRE BORGES LEITE**, OAB/SP nº 213.111, com endereço na Rua Av. Miguel Sutil, 8.000 – Ed. Santa Rosa Tower, Sala 1407, Jd. Mariana, Cuiabá – MT, CEP: 78040-400, e-mail contato@rlg-aj.com.br, telefone (11) 2050.8164, website <http://www.rlg-aj.com.br/>, devendo a serventia providenciar sua intimação para informar se aceita ou não o encargo.

Em atenção ao disposto no artigo 22, inciso III, “r” da Lei 11.101/2005, **determino à Síndica substituída, no prazo de 30 (trinta) dias**, a prestação de contas da sua atuação, devendo trazer informações atualizadas e completas, conforme abaixo:



2.1. A situação de todos os acordos formalizados até a presente data, indicando **(i)** os valores recebidos, **(ii)** os acordos quitados, **(iii)** os acordos inadimplentes e as parcelas futuras, informando ainda, **(iv)** se foram outorgadas as escrituras públicas de todos os imóveis comercializados.

2.2. O Síndico informou no ID 68301516 - Págs. 109/114, que parte dos bens de propriedade da Massa Falida foram objeto de desapropriação amigável efetivada pelo INCRA, tendo postulado autorização judicial para contratação de advogado para defender os interesses da Massa Falida, o que foi autorizado na decisão proferida no ID 68301516 - Pág. 152.

Sendo assim, intime-a para que informe o desfecho da medida judicial adotada, esclarecendo, ainda, se houve o pagamento da indenização, qual o valor e quem foi o beneficiário. Para fins de apuração e atualização das despesas da Massa Falida, esclareça quais os valores devidos ao advogado contratado a título de honorários advocatícios contratuais.

2.3. Relação completa de todos os processos/habilitações envolvendo a Massa Falida, assim como a situação dos processos;

2.4. Apresentar relação completa de todos os processos/habilitações envolvendo a Massa Falida, assim como a situação dos processos, bem como o valor dos honorários advocatícios devidos até o momento, devendo ser observada a decisão proferida no ID 68307896 - Pág. 78, que autorizou a contratação do causídico com a ressalva de que os honorários seriam devidos em caso de procedência total/parcial do pedido e em caso de procedência parcial, na proporção devida, e somente do patrimônio que efetivamente “retornar” à Massa Falida.

Caso já tenha ocorrido o êxito total ou parcial, comprove a Síndica substituída o retorno do bem ao patrimônio da Massa Falida. Com os valores, a Administradora Judicial nomeada deverá promover a atualização do Quadro Geral de Credores.

2.5. Sobre as cessões de créditos noticiadas nos autos apresente a Síndica substituída, cópia dos instrumentos de cessões e comprovantes de pagamentos.

2.6. Considerando a informação trazida aos autos pela Síndica substituída, no sentido de que a Massa Falida não possui débitos tributários (ID 112684858 - Pág. 4), justifique a existência do crédito objeto da Execução Fiscal nº 2006.36.03.001102-2, em trâmite perante a Vara Única Federal da Subseção Judiciária Federal de Sinop – MT, no valor de R\$ 46.174,63, conforme auto de penhora lavrado no ID 68312494 - Pág. 199.

2.7. De acordo com a petição juntada no ID 68318921 - Págs. 103/98, a Síndica substituída informou que estava confeccionando o relatório contendo as causas da falência, que seria juntado no momento oportuno.

O artigo 22, inciso III, “e” da Lei 11.101/2005 determina que a Administradora Judicial apresente, no prazo de 40 (quarenta) dias contados da assinatura do termo de compromisso, prorrogável por igual período, relatório sobre as causas e circunstâncias que conduziram à situação de falência, no qual apontará a responsabilidade civil e penal dos envolvidos, observado o disposto no art. 186 desta Lei.

Diante do exposto, e considerado o decurso do prazo sem o atendimento do requisito legal, intime-se a Síndica substituída para que junte aos autos, no prazo de 15 (quinze) dias, o relatório contendo as causas da falência e indique a responsabilidade civil e penal dos envolvidos.

2.8. Foi noticiada no ID 68312494 - Pág. 72/73 a contratação da empresa Castro & Silva LTDA – ME, nome fantasia LC Assessoria Ambiental, para realizar os trabalhos topográficos nos imóveis de propriedade da Massa Falida e ocupados por terceiros.



Já no ID 112684858 - Págs. 1/6, a Síndica substituída postulou o pagamento no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em favor da referida empresa. Antes de ser apreciado o pedido de pagamento, a Síndica substituída deverá juntar aos autos cópia do contrato de prestação de serviços contendo a previsão de remuneração do profissional. Deverá ainda indicar os serviços realizados e os serviços pendentes de conclusão.

2.9. Visando ao prosseguimento do feito e a arrecadação dos bens que não foram objeto de negociações com os ocupantes, apresente a Síndica substituída, a relação atual dos imóveis que estão pendentes de arrecadação no processo falimentar, indicando quais imóveis estão livres de pessoas e coisas e quais imóveis estão ocupados por terceiros, indicando, os nomes dos ocupantes.

Uma vez aceito o encargo, determino à Administradora Judicial ora nomeada que realize, de imediato, contato com a Síndica substituída, advogados e demais profissionais contratados pela Massa Falida, devendo elaborar relatório pormenorizado e detalhado a respeito da atual situação da falência, apresentando a lista de credores atualizada, a situação dos bens da Massa Falida e a relação dos processos e habilitações pendentes de julgamentos, o qual deverá ser apresentado nos autos no prazo de 30 (trinta) dias contados da entrega da prestação de contas exigidas da Síndica substituída. No mesmo prazo, a Administradora Judicial deverá apresentar a estimativa de sua remuneração (o valor e o modo de seu pagamento).

Expeça-se alvará de autorização judicial em nome da nova Administradora Judicial, para possibilitar a assinatura das escrituras públicas de compra e venda das áreas de terras objeto dos acordos a serem homologados por esse juízo.

A Administradora Judicial deve comparecer em cartório a fim de prestar compromisso (art. 33 e 21, parágrafo único, ambos da Lei nº 11.101/2005), com a advertência do artigo 34 da Lei nº 11.101/2005, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

3. Diante da substituição da Síndica, passo a decidir sobre a sua remuneração.

Pelo que se depreende da análise dos autos, até o presente momento, não houve o arbitramento da remuneração dos Síndicos que atuaram no processo falimentar, sendo de rigor a sua fixação, considerando o trabalho realizado até o momento.

Consta no ID 68318921 - Pág. 84 a notícia do falecimento do Síndico Henrique da Costa Neto, ocorrido em 14/03/2018, tendo atuado no processo falimentar desde 03/09/1999. A partir de 12/07/2018, a esposa do Síndico Falecido, Sra. Izabel Jung assumiu o encargo de Síndica.

Diante desse quadro, a Síndica ora substituída deve comprovar a legitimidade para postular o recebimento do crédito devido em favor do ex-Síndico Henrique da Costa Neto, apresentando cópia do inventário/partilha de bens para que sejam identificados os herdeiros que terão legitimidade para recebimento do crédito.

Na mesma linha, a remuneração da Síndica deve incidir sobre o ativo realizado durante o período em que figurou como Síndica (12/07/2018 até a presente data).



Considerando os recursos auferidos pela Massa Falida indicados no extrato da conta judicial juntada no ID 108818980 - Págs. 1/7, a Síndica substituída deverá demonstrar, no prazo de 30 (trinta) dias: (i) os acordos formalizados durante o período em que exerceu a função de Síndica, com a indicação das páginas contendo a juntada dos acordos e a homologação judicial (ii) os valores auferidos com as vendas dos imóveis, desprezando os pagamentos fruto de acordos realizados no período em que a função de Síndico era exercida pelo Sr. Henrique da Costa Neto e os acordos parcelados, com vencimento após a presente data.

Após, voltem os autos à conclusão para fixação da remuneração, que observará os parâmetros previstos no artigo 24 da Lei 11.101/2005 e o trabalho parcial realizado.

4. No ID 68307896 - Págs. 142/144, verifica-se o pedido formulado pela Síndica substituída para que seja autorizado o pagamento das despesas com os oficiais de justiça, a título de encargos da Massa Falida, com pagamento prioritário em relação aos demais credores.

O pedido formulado está de acordo com a regra prevista no artigo 124, inciso III do Dec. Lei 7661/1945^[2]. Diante da disponibilidade de recursos em caixa e diante da concordância do Síndico manifestada no ID 112684858 - Págs. 1/6, resta possível o pagamento imediato das despesas para remunerar as diligências já realizadas pelos oficiais de justiça.

Considerando que o valor informado no ID 112613094 foi atualizado até 02/02/2023, intimem-se os Oficiais de Justiça Nilson Polla Conte e Éderson Pipus Ferreira para que juntem aos autos planilha atualizada do crédito.

Após, remeta-se os autos à representante do Ministério Público para ciência e eventual parecer e, na sequência, voltem os autos à conclusão para análise do pedido de pagamento.

5. Observam-se, ainda, pedidos formulados por terceiros que alegam ter adquiridos vários lotes que, de acordo com os documentos juntados aos autos, supostamente pertencem à Massa Falida (ID 68312494 - Pág. 16/57; ID 68312497 - Págs. 48/68; ID 68321070 - Págs. 27/33; ID 68321070 - Pág. 70/86; ID 73067714 - Págs. 1/11; ID 73110521 - Págs. 1/10; ID 73147170 - Págs. 1/10; ID 73147170 - Págs. 1/09; ID 75051708 - Pág. 1/10; ID 75173388 - Pág. 1/10; ID 75187714 - Págs. 1/10; ID 93041782 - Págs. 1/10).

Alegam ter ocorrido a sobreposição das áreas e ao final, requerem sejam considerados sem efeitos os mapas citados.

A Síndica substituída se manifestou sobre os pedidos, alegando que as questões suscitadas dependem de prova pericial e que os interessados devem buscar as vias ordinárias, não sendo possível discuti-las nos autos da falência. Defendeu, ainda, que todas as transferências, originárias e subsequentes, que envolveram títulos e áreas de domínio da Massa Falida Colonizadora Vale do Rio Ferro Ltda são absolutamente nulas, devendo ser decretada a nulidade do correspondente registro imobiliário em relação às matrículas apresentadas bem como, seja decretada a nulidade da Escritura Pública de Venda e Compra ou qualquer outro ato que viabilizou e que fora levado ao Registro para fins de transferência do imóvel.

Com razão a Síndica substituída.

Os pedidos formulados nos autos envolvem questões complexas que demandam amplo contraditório, com a realização de provas periciais, testemunhais, documentais, entre outras, não sendo



possível a discussão da matéria nos autos principais da falência, restando ferido o interesse de agir, em face da inadequação da via eleita.

Diante do exposto, JULGO EXTINTO o processo, sem exame do mérito no que se refere aos postulados contidos nos citados IDs , o que faço com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Os supostos adquirentes que se sentirem lesados com o levantamento topográfico e individualização dos bens de propriedade da Massa Falida ou arrecadação desses devem ajuizar as medidas judiciais que entenderem cabíveis, em suas vias adequadas.

Preclusa a via recursal, desentranhem-se os referidos pedidos dos Autos.

6. A Fazenda Primavera de Nova Ubiratã Ltda alega ter adquirido regularmente os imóveis objeto das matrículas 14.490, 14.491 e 14.492, do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso- MG e matrícula 5.128, do Cartório de Registro de Imóveis de Sinop e que diante da necessidade de distrato das escrituras anteriores e a lavratura das novas escrituras públicas, não foi possível a formalização da compra e venda (ID 77510126 - Págs. 1/8.).

Alegam que, por estarem na posse da área há quase 20 (vinte) anos, não se faz necessário o pagamento de qualquer quantia à Massa Falida, apresentando ao final, pedido de denúncia à lide dos promitentes vendedores , bem como, a indenização pelo preço pago, com acréscimo de juros e correção monetária.

Sobre o assunto, a Síndica substituída se manifestou no ID 110582469 - Pág. 1/14, defendendo a impossibilidade de discutir a matéria nos autos da falência, por serem de alta complexidade.

Tal como decidido no item anterior e nos termos da manifestação apresentada pela Síndica substituída, o pedido formulado pela Fazenda Primavera de Nova Ubiratã Ltda envolve questões complexas que demandam amplo contraditório, com a realização de provas periciais, testemunhais, documentais, entre outras, não sendo possível a discussão da matéria nos autos principais da falência.

Diante do exposto, JULGO EXTINTO o processo, sem exame do mérito, quanto ao pedido formulado pela Fazenda Primavera de Nova Ubiratã LTDA. constante no citado ID, o que faço com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Os supostos adquirentes que se sentirem lesados devem ajuizar as medidas judiciais que entenderem cabíveis, em suas vias adequadas.

Preclusa a via recursal, desentranhem-se os referidos pedidos dos Autos.

7. Os terceiros interessados Eliana Felix Batista, Pedro Felix Batista e Maria Célia Velloni Batista, Rafael Velloni Batista, Marina Velloni Batista Nanni, André Velloni Batista, Cláudia Regina da Silva Batista e Silas Raffi Moreira opuseram Embargos de Declaração em face da decisão proferida no ID 82675397, que foram rejeitados no ID 105373390 - Págs.1/4, tendo sido determinada a intimação da Síndica substituída para se manifestar sobre os pedidos formulados.

Pelo que foi alegado, o acordo formalizado entre a Massa Falida e Dirceu Bianchin não poderia ter sido concluído, porque o Sr. Dirceu teria se utilizado de um contrato que fora rescindido no bojo do processo nº 1008688-64.2019.8.11.0040, em trâmite junto à 3ª Vara Cível da Comarca de Sorriso-MT. A Síndica substituída se manifestou nos autos alegando que a terceira interessada não é parte legítima a se manifestar nos autos da falência, devendo se valer das vias ordinárias para buscar suas pretensões, postulando a sua condenação nas penas de litigância de má-fé pela suposta tentativa de tumultuar o



processo.

Considerando que o acordo firmado entre a Massa Falida e Dirceu Bianchin foi homologado por esse juízo, com o respectivo trânsito em julgado (No ID 82675397 - Págs. 1/3), os terceiros interessados deverão se valer da ação própria para reivindicar seus direitos, devendo ser respeitada a coisa julgada.

De outro lado, afasto o pedido formulado pela Síndica substituída para aplicação da pena de litigância má-fé aos terceiros interessados, visto não ter sido demonstrada a intenção de violar o dever de lealdade processual, tampouco comprovada a sua má-fé.

A ausência de pagamento noticiada nos autos (ID 110530423 - Págs. 1/6) inclusive foi confirmada e justificada pela Síndica substituída, não se vislumbrando qualquer tentativa de tumultuar o processo falimentar.

8. Considerando a informação prestada pela Síndica substituída, no sentido de que não foi possível a localização do livro contábil apresentado quando do comparecimento do falido ao cartório judicial da Comarca de Sinop (68301502 - Pág. 186), esclareça a zelosa serventia se foram concluídas as buscas pelos livros nas dependências do cartório.

No mais, não tendo sido possível até o momento a arrecadação dos livros, de modo a permitir o exame da escrituração da empresa falida (O artigo 22, inciso III, “b” da Lei 11.101/2005), intime-se o Falido, na pessoa de seus advogados para entregam os livros contábeis diretamente à Administradora Judicial nomeada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena da apuração de crime falimentar, nos exatos termos do artigo 168 e seguintes da Lei 11.101/2005.

9. De acordo com a petição juntada no ID 68316950 - Págs. 285/288, a credora Maria Amélia Assis Alves Crivelente alega ter adquirido o imóvel objeto da matrícula 20.741 do 6º CRI de Cuiabá-MT em data anterior à falência, fazendo jus à imissão na posse do imóvel.

Destaca que promoveu a habilitação de seu crédito na falência, mas que até o momento não recebeu o pagamento e por conta disso, opta por receber a área de terra. Já no ID 68318921 - Pág. 225/231, foi postulada a expedição de alvará judicial para autorizar a lavratura da escritura pública de compra e venda e imissão na posse do imóvel (Matrícula 3.365 do CRI de Nova Ubiratã, antiga Mat. 20.741 do 6º CRI de Cuiabá-MT).

Além disso, na hipótese de constatada a presença de algum ocupante no imóvel, foi requerida a sua imediata retirada, condenando-o a pagar e reparar pela indevida ocupação e exploração, no equivalente a 10 (dez) sacas de soja por hectare, em relação aos últimos 5 (cinco) anos.

Finalmente, na hipótese de não ser possível a entrega da área, foi postulada a condenação da Massa Falida a proceder a entrega de outra área, nas mesmas condições, determinando expedição de alvará judicial para lavratura da escritura pública de compra e venda, e imediata imissão na posse da área.

Ao apresentar a relação de credores no ID 112684858 - Págs. 1/6, a Síndica substituída informou que a Credora Maria Amélia Assis Alves Crivelente não mais postula o recebimento de seu crédito, mas sim a “imissão de posse” sobre o imóvel acima indicado, que inclusive é objeto de ação de adjudicação compulsória. Por tal motivo, a Síndica substituída excluiu o crédito da Credora do rateio sugerido, sem qualquer reserva para garantir futuro pagamento à Credora.



A exclusão do crédito registrado em favor da Credora Maria Amélia Assis Alves Crivelente parece precipitada, até porque não foi comunicado o julgamento da Ação de Adjudicação compulsória e não foi dada a possibilidade da Credora se manifestar sobre a exclusão do crédito.

Assim, intime-se a Credora Maria Amélia Assis Alves Crivelente, na pessoa de seu advogado constituído nos autos para informar o resultado da Ação de Adjudicação Compulsória e informar se pretende a manutenção do seu crédito no quadro geral de credores.

Após, voltem conclusos para eventual exclusão do crédito constante no Quadro Geral de Credores ou nova deliberação.

10. Por ora, indefiro o pedido de designação de audiência formulado pelos sócios da Massa Falida no ID 113027532 - Págs. 1/2. Após o cumprimento das providências determinadas na presente decisão, se necessário, poderá ser designada nova audiência de conciliação.

11. Após a apresentação, pela Síndica substituída, da relação atual dos imóveis que estão pendentes de arrecadação no processo falimentar, determinado no item 2.9 da presente decisão, abra-se vistas dos autos à Administradora Judicial nomeada para que se manifeste sobre a arrecadação dos bens e prosseguimento do feito.

Nesse interim, fica autorizada a continuidade das tratativas entre a Administradora Judicial nomeada e os ocupantes do imóvel, nos mesmos termos e condições vigentes, com a ressalva de que, conforme requerimento formulado pela Síndica substituída nos IDs 68318921 - Págs. 297/299, 68318922 - Pág. 63/66 e 68320064 - Pág. 25/26 e dada a defasagem do preço fixado para negociação dos imóveis, o preço deve ser reajustado para o valor mínimo de 40 sacas de soja por hectare.

12. Com vistas ao cumprimento do acordo formalizado entre a Massa Falida e Dirceu Bianchin e para que seja possível a entrega do imóvel, dando início ao pagamento do preço ajustado, defiro o pedido formulado pela Síndica substituída e determino a imediata arrecadação do imóvel objeto da matrícula nº 3365 do CRI de Nova Ubiratã/MT, com inclusão de todas as benfeitorias e plantações existentes, ocupado irregularmente por Nadine Macari (ID 104905838 - Págs. 1/7).

Fica desde já deferido o reforço policial para o cumprimento do ato, se necessário. Expeça-se o mandado de arrecadação e cumpra-se com urgência.

13. Cumpra-se a decisão que determinou a retirada do sigilo do Recurso de Apelação interposto por Andre Velloni Batista e outros, intimando-se a Massa Falida e os falidos para apresentação de contrarrazões, cientificando ainda, os Credores e o representante do Ministério Público (ID 108990008 - Pág.1/2).

14. Ciente sobre a manifestação apresentada pela Síndica substituída (ID 110582469 - Págs. 1/14 e ID 112684858 - Págs. 1/6).

Por ora, entendo prematuro o início do pagamento em favor dos credores. Após o



cumprimento das determinações objeto da presente decisão, o pedido será novamente analisado.

15. Considerando o deferimento do pedido de prioridade na tramitação do feito em razão da idade avançada do sócio da Falida (ID 68310576 176/ 179), cumpram-se as determinações constantes na presente decisão de forma célere, observando ainda, os princípios da celeridade processual, previsto expressamente no artigo 75, § 1º da Lei 11.101/2005.

Às providências.

Nova Ubiratã, data automática registrada.

PAULA TATHIANA PINHEIRO

Juíza Substituta

[1] Art. 192. Esta Lei não se aplica aos processos de falência ou de concordata ajuizados anteriormente ao início de sua vigência, que serão concluídos nos termos do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945.

[2] Art. 124. Os encargos e dívidas da massa são pagos com preferência sobre os créditos admitidos a falência, ressalvado o disposto nos artigos 102 e 125.

§ 1º São encargos da massa:

...

III – as despesas com a arrecadação, administração, realização de ativo e distribuição do seu produto, inclusive a comissão de síndico;

