



EXCELENTÍSSIMA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA - PR

Processo n.º 0004549-98.2019.8.16.0185

CREDIBILITÄ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA.
("Credibilitä Administrações Judiciais" ou "Administradora Judicial" ou
simplesmente "AJ"), nomeada administradora judicial no processo de recuperação judicial
supracitado, em que é Recuperanda **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no
CNPJ/MF sob o nº 77.578.623/0001-70, adiante nominada "**Recuperanda**", vem,
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão do mov.
1768.1, expor e requerer o que segue:

I – ITEM 02 – CIÊNCIA DE OFÍCIOS:

Esta Administradora informa que tomou ciência dos seguintes ofícios:

a) mov. 1050 - da 2.ª Vara do Trabalho de São Carlos informando a
existência de Reclamatória Trabalhista movida por Anderson Marcio da Silva contra a
Recuperanda, sob n.º 0012554-39.2016.5.15.0106.

b) mov. 1052 - do 4.º Tabelionato de Protestos de Títulos de Curitiba,
informando a sustação do protesto do título DMI-6445, distribuído sob n.º 38273/2019,
tendo como credor Jão Bauru Com. Mat. Construção e como devedora a Recuperanda;





c) mov. 1338 - do Banco Itaú informando ciência da ordem judicial para suspensão dos protestos em face da Recuperanda;

d) mov. 1515 - do Banco Santander informando ciência da ordem judicial para a suspensão dos protestos em face da Recuperanda;

e) mov. 1709 - do Serasa Experian informando os registros de apontamentos em face da Recuperanda que foram excluídos em razão da ordem judicial;

f) mov. 1736 - do 1.º Tabelionato de Protesto de Títulos e Documentos de Porto Velho informando a sustação de protestos em face da Recuperanda em razão da ordem judicial deste processo;

g) certidão do mov. 1517.2 - da Caixa Econômica Federal informando a existência de conta judicial aberta em nome da Recuperanda.

II – ITENS 33 E 38 – CESSÃO PARCIAL DA INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO “GRACIOSA RESIDENCIAL CLUBE” – MANIFESTAÇÃO DE MOV. 1373:

Vossa Excelência determinou, no item 33, a manifestação desta Administradora Judicial acerca do pedido formulado pela Recuperanda no mov. 393, para que seja realizada a cessão parcial de direitos e obrigações do empreendimento imobiliário denominado “Graciosa Residencial Clube” e que teria como anuente a Caixa Econômica Federal, consoante manifestação de mov. 393. A Recuperanda alega a dificuldade de manter os compromissos para a finalização do terceiro módulo da construção da mencionada obra, em Pinhais. Aduz que a eventual inviabilização de construção do terceiro módulo do empreendimento prejudicaria todo o projeto, incluindo os dois primeiros módulos, já que os três ocupam mesma área comum, em detrimento do direito de aproximadamente 400 terceiros adquirentes das unidades (apartamentos).

Apresentou a minuta de “cessão parcial dos direitos e obrigações da incorporação”, em relação somente aos blocos 1, 2 e 3 do referido empreendimento, em





favor da empresa Graciosa Residencial Clube III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., alegando que conta com a anuência da Caixa Econômica, requerendo a autorização judicial para firmar referido documento. Aduz, ainda, que referida cessão é “*vital para o seu soerguimento e manutenção das atividades*”, uma vez que significaria abrir mão do custo para construção do Módulo 3, de cerca de R\$ 20 milhões, além de um aporte de R\$ 1.437.913,90 pela cessão do imóvel e evitaria a devolução de R\$ 2.823.200,02 já repassados parcialmente pela CEF em razão das vendas das unidades do Módulo 3. Acrescenta que a medida evita um passivo para as quase 400 famílias que não poderão receber as unidades dos Módulos 1 e 2 sem a finalização total do empreendimento.

O pedido merece acolhida, como se passa a demonstrar.

Inicialmente, é de se destacar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL não se manifestou no processo até a presente data acerca do requerimento formulado. Em que pese a ausência de expressa anuência no processo, não impede a apreciação pelo d. Juízo, considerando que a CEF deverá expressamente anuir com a cessão pois é ela parte integrante do documento que pretende a Recuperanda assinar. Assim, ainda que a anuência não seja expressa no processo, sequer haverá negócio sem a anuência expressa e participação ativa da CAIXA, especialmente em razão dos financiamentos já realizados e porque o empreendimento, como demonstrado, é uno. Pode o d. Juízo, então, autorizar o negócio, condicionando a sua validade à assinatura da CEF no referido instrumento.

Indo adiante verifica-se que, conforme demonstrado em mov. 1760.6, houve a expressa deliberação em Assembleia dos adquirentes das unidades do empreendimento na qual foi aprovada pelos terceiros interessados que seja realizada a cessão. Confira-se a ata:



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO GRACIOSA RESIDENCIAL CLUBE

Realizada aos vinte e seis dias do mês de outubro de 2019, no auditório CENFORPE sito à Av. Iraí, 696, bairro Weissópolis, na cidade de Pinhais - PR, não havendo quórum de 2/3 dos proprietários na primeira chamada às 09h:00, a assembleia iniciou-se às 09h:46 em segunda convocação, com a presença dos representantes de **463 unidades habitacionais**, constantes da Lista de Presença – Anexo B, ficando assim ausentes os representantes de 124 unidades habitacionais.





...

Na sequência, já trabalhando no **Segundo item – Incorporação**: O Sr. Sérgio Coelho Nunes apresentou imagens explicativas sobre a composição completa da INCORPORAÇÃO DO GRACIOSA RESIDENCIAL CLUBE, esclareceu que por motivos operacionais dentro da Caixa Econômica Federal, em 2016 o empreendimento ficou dividido em 3 módulos contratuais, sendo a previsão de contratação mensal e consecutiva, porém por motivos cadastrais da CASAALTA Construções não foi possível se concretizar a contratação do 3º e último módulo e que desde então a companhia vem buscando alternativas para a solução do caso. Reforçou também aos presentes que o empreendimento sofreu com a decretação indevida, em desrespeito ao patrimônio de afetação constituído, de mais de 60 indisponibilidades de bens oriundas de outras regiões por conta de ações trabalhistas. Neste cenário a solução jurídica encontrada foi a cessão desta parte da incorporação à uma empresa que tenha condições técnicas e cadastrais para a contratação deste empreendimento junto à CEF.

Mencionou aos presentes que já houve a constituição da SPE – GRACIOSA RESIDENCIAL CLUBE III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, cuja sócia majoritária é a ImobCon Construções, e que já foi

feita uma análise prévia por parte da Caixa Econômica Federal, com vistas a avaliar as condições de crédito e viabilidade das empresas envolvidas. Esclarecido aos presentes que o último passo necessário para concretizar o negócio é a aprovação desta transferência pelos presentes nesta assembleia.

O Sr. Sergio Nunes apresentou também na sequência os aspectos da incorporação atual, nos quais citou que a mesma foi constituída de forma única, incluindo os 9 blocos do empreendimento e todas as áreas de uso comum. Expôs aos presentes sobre o histórico ocorrido no empreendimento, também com relação ao contrato de liberação assistida de recursos. Reafirmou o compromisso da CASAALTA que toda a responsabilidade de conclusão dos módulos 1 e 2, formados pelas frações de incorporação dos blocos 4, 5, 6, 7, 8, 9 é exclusivamente dela. Detalhou que a transferência dos direitos e deveres se dará somente sobre a incorporação e construção das unidades correspondentes aos blocos 1, 2, 3.

Na sequência explicou à assembleia sobre as funções da comissão de representantes finalizando com a abertura de espaço para dúvidas e perguntas.

Na sequência o Sr. Sergio Nunes deu início ao processo de votação da aprovação de cessão dos direitos de incorporação do módulo 3, solicitando aos presentes votantes para que permanecessem sentados e levantassem para contagem de votos apenas os adquirentes CONTRÁRIOS a esta cessão. Dos presentes votantes – 463 Unidades - 29 representantes se manifestaram contrários, sendo pela ordem de votação, as seguintes unidades: 384, 475, 922, 142, 958, 153, 613, 284, 375, 918, 344, 588, 372, 853, 335, 348, 311, 235, 581, 387, 358, 236, 446, 714, 237, 343, 166, 354, 781.

Concluída a votação ficou aprovada pela assembleia presente, total de 434 votos favoráveis, a cessão dos direitos de incorporação do módulo 3 da CASAALTA para a GRACIOSA RESIDENCIAL CLUBE III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Ademais, é de se destacar que referido bem já estava garantindo o empreendimento, conforme Cláusula de Afetação, constante da AV-7 da “matrícula-mãe”, conforme destacado do mov. 393.6, cláusula que será mantida:





Av.7/23.758 - Protocolo n. 56.761, de 12 de março de 2015.-
FORMA DO TÍTULO - "PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" - De conformidade com o requerimento, firmado neste Município e Comarca, aos 09/03/2015, pela proprietária e Incorporadora: **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, que fica arquivado nesta Serventia, junto com o Processo de Incorporação, constante do **R-5 retro**, desta Matrícula, procede-se esta Averbação para consignar que conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591 de 16/12/1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 02/08/2004 e tendo em vista o interesse na constituição de um patrimônio de afetação, **fica gravado com o "PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO"**, o empreendimento denominado **"GRACIOSA RESIDENCIAL CLUBE"**, objeto da Incorporação anteriormente registrada sob n. 5, desta Matrícula, e em decorrência dessas condições de patrimônio de afetação, fica o aludido empreendimento apartado do patrimônio da incorporadora, portanto ficará destinada tão somente à execução do empreendimento, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações da mesma sorte, ficará livre de responder por outras dívidas ou obrigações da incorporadora do terreno, que não estejam vinculadas diretamente à Execução da Incorporação, inclusive no caso de falência. **EMOLUMENTOS - 60 VENC. R\$ 10,02. Selo R\$ 3,20. DOU FÉ. PINHAIS, 17 DE MARÇO DE 2015. (a)** 
OFICIAL DO REGISTRO.-

Outrossim, é ainda de se observar que o valor a ser recebido pela Recuperanda, de R\$ 1.437.913,90 (um milhão, quatrocentos e trinta e sete mil, novecentos e treze reais), refere-se ao valor a ser recebido pelo terreno. A cessionária por sua vez assumirá os direitos e deveres relativos à incorporação e construção do empreendimento, o que importará em desoneração das obrigações assumidas pela Recuperanda, Outrossim, o valor de R\$ 2.823.200,02, que não precisará ser devolvido à CEF, trata apenas do repasse (ou adiantamento) parcial em razão das vendas das unidades do Módulo 3 da obra que precisa ser construído.

Ou seja, ao contrário do que aduz a petição de mov. 1373, na qual as Centrais Elétricas de Rondônia S/A – CERON pugnam pela rejeição da pretensão da Recuperanda em relação à cessão tratada neste item, eis que isso configuraria “encontro de contas”, o qual feriria o *pars conditio creditorum*, não é o que se vislumbra, uma vez que não se está dispondo de valores ou créditos pertencentes a nenhum dos credores da Casa Alta, mas sim valores relativos à possibilitar a consecução do empreendimento imobiliário.

Os valores que serão recebidos pela cessão parcial do imóvel, por sua vez, são indispensáveis ao fomento da empresa em recuperação judicial, que deverá demonstrar que utilizou referido produto como fomento de suas atividades.

Pelos motivos acima destacados, opina esta Administradora Judicial pela possibilidade da assinatura do termo de cessão, desde que anuído expressamente pela Caixa Econômica Federal, conforme apontado pela minuta juntada ao processo.





III – ITEM 35 – MANIFESTAÇÕES DIVERSAS:

Neste item, Vossa Excelência ainda ordenou a manifestação desta AJ acerca das petições da Recuperanda de movs. 24.5, 79.1 e 393, sendo este último abordado no tópico acima desta.

Outrossim, no mov. 79.1 requer a Recuperanda que todos os valores depositados nas ações trabalhistas arroladas no documento de mov. 24.5 sejam remetidos a esse MM. Juízo da Recuperação Judicial em razão do deferimento do processamento desta RJ, justificando que este dinheiro será útil no processo de soerguimento da empresa e que os credores trabalhistas têm seus créditos sujeitos à recuperação e não podem, portanto, receberem quaisquer valor de forma preferencial.

Na manifestação de mov. 907, esta AJ havia informado que solicitaria informações complementares à Recuperanda em relação ao pedido supra o que, de fato, ocorreu, tendo a Recuperanda enviado planilha e documentação comprobatória de diversos bloqueios de bens que vem sofrendo mesmo após o ajuizamento desta RJ.

Neste contexto, é de se esclarecer, em primeiro lugar, que a competência para deliberar acerca dos bens da empresa em recuperação, como se sabe de modo pacífico, é do juízo recuperacional:

"PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO DE DIREITO E JUÍZO DO TRABALHO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PROCESSAMENTO DEFERIDO. NECESSIDADE DE SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTES.

1. Uma vez deferido o processamento da recuperação judicial, ao **Juízo Laboral compete tão-somente a análise da matéria referente à relação de trabalho, vedada a alienação ou disponibilização do ativo** em ação cautelar ou reclamação trabalhista.

2. É que são dois valores a serem ponderados, a manutenção ou tentativa de soerguimento da empresa em recuperação, com todas as consequências sociais e econômicas daí decorrentes - como, por exemplo, a preservação de empregos, o giro comercial da recuperanda e o tratamento igual aos credores da mesma classe, na busca da "melhor solução para todos" -, e, de outro lado, o pagamento dos créditos trabalhistas reconhecidos perante a justiça laboral.





3. Em regra, uma vez deferido o processamento ou, a fortiori, aprovado o plano de recuperação judicial, revela-se incabível o prosseguimento automático das execuções individuais, mesmo após decorrido o prazo de 180 dias previsto no art. 6º, § 4, da Lei 11.101/2005.

4. Conflito conhecido para declarar a competência do Juízo de Direito da Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Distrito Federal.

(STJ - CC 112.799/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 22/03/2011)

Este entendimento, inclusive, foi atestado pelo próprio despacho 1768.1, como se vê nos itens 10, 11 e 12.

Deste modo, o bloqueio bens e/ou a retenção de valores nas contas correntes e vinculadas da empresa em recuperação judicial, no período de 180 dias previsto no art. 6º, §4º, da Lei 11.101/2005, prejudicam sobremaneira sua atividade empresarial e atentam gravemente contra o princípio da preservação da empresa, que permeia todo o processo previsto na lei de regência:

Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

(...)

§ 4º Na recuperação judicial, a suspensão de que trata o caput deste artigo em hipótese nenhuma excederá o prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias contado do deferimento do processamento da recuperação, restabelecendo-se, após o decurso do prazo, o direito dos credores de iniciar ou continuar suas ações e execuções, independentemente de pronunciamento judicial.

Assim sendo, é determinação legal a suspensão do curso das ações e execução em face das Recuperandas durante o *stay period* e, neste particular, destaque-se que este foi **expressamente prorrogado** pelo despacho de mov. 1768.1 (itens 29 a 32) **até a realização da AGC.**

Portanto, tendo sido reconhecida a competência do juízo recuperacional para deliberar sobre os bens da Recuperanda, em razão da revisão legal do *stay period* e pela expressa prorrogação deste, opina esta Administradora Judicial pela possibilidade de restituição dos bens à Recuperanda, em atendimento ao princípio da preservação da empresa que baliza o processo de recuperação judicial.





IV – ITEM 36:

No item 36 do despacho, Vossa Excelência ordena a intimação desta AJ para se manifestar acerca: a) do prazo para apresentação da lista de credores prevista no artigo 7, § 1º da LFRJ; e b) do ofício enviado pela 1.ª Vara da Fazenda Pública de Bauru (mov. 690), diante da manifestação da Recuperanda em mov. 1609.

Quanto ao primeiro item, esta Administradora informa que está analisando os créditos de mais de 2700 credores e aguarda documentação complementar a ser entregue, o que possibilitará que a lista de credores a que se refere o art. 7, §2º, da Lei 11.101/2005 reflita de forma fidedigna os créditos sujeitos ao procedimento de recuperação judicial, com a correta classificação dentre as classes de credores previstas ao procedimento.

Assim, em atenção à ordem judicial, informa que solicitou esclarecimentos à recuperanda e a credores e informa que apresentará a lista no prazo de 30 dias, tempo hábil ao recebimento e análise de toda a documentação complementar que se faz necessária.

Já em relação ao segundo item, veja-se que, no mov. 690, a 1.ª Vara da Fazenda Pública de Bauru requereu providências ao Juízo Recuperacional acerca de valores bloqueados via BacenJud em desfavor da Recuperanda nos autos da Execução de Título Extrajudicial n.º 1011700-78.2016.8.26.0071, movida pelo Departamento de Água e Esgoto de Bauru. Assim, em mov. 1609 a Recuperanda solicitou a transferência dos valores constritos para conta vinculada à RJ, a fim de que este Juízo decida a respeito do destino deste dinheiro.

Considerando a manifestação e os fundamentos expostos no item anterior, estende esta AJ que não é possível a retirada dos valores de posse da Recuperanda durante o *stay period* (que foi prorrogado), razão pela qual entende ser possível o deferimento do pedido de mov. 1609.





V – CONCLUSÃO:

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial:

i) informa que tomou ciência dos documentos listados nos movimentos 1050, 1052, 1338, 1515, 1709, 1736 e 1517.2;

ii) opina pelo deferimento do pedido da Recuperanda possibilitando seja assinada a Cessão de direitos e obrigações do Graciosa Residencial Clube, o que dependerá da anuência expressa da Caixa Econômica Federal no documento referido;

iii) opina pela possibilidade de remessa dos valores bloqueados nas ações trabalhistas (mov. 24.5) ao juízo da recuperação judicial e de levantamento destes em favor da Recuperanda;

iv) pela possibilidade de devolução à Recuperanda do valor bloqueado por ordem do Juízo da 1.^a Vara da Fazenda Pública de Bauru (movs 690 e 1609) à Recuperanda;

Por fim, informa que no prazo de 30 (trinta) dias apresentará a lista de credores a que se refere o art. 7º, § 2º da LFRJ)

Nestes termos, pede deferimento.

Curitiba, 22 de novembro de 2019.

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

