



**AO DOUTO JUÍZO DA 26ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO FORO CENTRAL DE CURITIBA – PARANÁ**

Processo n.º 0004549-98.2019.8.16.0185

CREDIBILITÀ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS

LTDA., nomeada Administradora Judicial neste processo de Recuperação Judicial, em que é Recuperanda a empresa **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à intimação de mov. 32900, dizer que tomou ciência da r. decisão do mov. 32894.1, bem como manifestar-se na forma que passa a expor.

Por meio da decisão de mov. 32894, este Juízo, dentre outras deliberações, intimou a Administradora Judicial para: **(i)** tomar ciência da decisão no AI nº 0035793-08.2025.8.16.0000, que suspendeu em caráter liminar a consolidação da propriedade dos imóveis sob as matrículas nºs 128.025, 128.027, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP e de Registro de Imóveis de Araras/SP, respectivamente, e outros atos de excussão de garantia até decisão final; **(ii)** providenciar a resposta aos expedientes dos movs. 32827 e 32880, nos termos do art. 22, I, “m”, LRF; **(iii)** manifestar-se sobre as petições e ofícios dos movs. 32047, 32090, 32195, 32243, 32269, 32858, 32865, 32868 e 32872 após a manifestação da Recuperanda; **(iv)** anotar a sucessão deferida, conforme movs. 31340, 32863 e 31908; **(v)** manifestar-se sobre os embargos de declaração opostos pela Caixa Econômica no mov. 32239; **(vi)** confirmar se houve o pagamento do preço da aquisição pelos arrematantes para expedição de cartas de arrematação (movs. 32097 e 32852). É o que passa a fazer.



Informa, inicialmente, em atenção ao **item 3**, que tomou ciência decisão proferida pelo TJ/PR no Agravo de Instrumento nº 0035793-08.2025.8.16.0000, que, em caráter liminar, determinou a suspensão da consolidação da propriedade dos imóveis matriculados sob os nºs 128.025 e 128.027, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP e o Registro de Imóveis de Araras/SP, respectivamente, bem como a suspensão de quaisquer outros atos de excussão da garantia, até decisão final.

Informa, ainda, consoante **item 8**, que providenciou a resposta aos ofícios constantes dos movs. 32827 e 32880, em observância ao disposto no art. 22, I, “m”, da Lei nº 11.101/2005, o que fez diretamente nos autos de origem.

Esclarece, também, que fará as devidas anotações das sucessões deferidas por este d. Juízo nos **itens 12 e 14**, conforme movs. 31340, 32863, e 31908, as quais serão consideradas no quadro de credores.

Ademais, informa que apresentou, no mov. 32888, o Relatório Mensal de Atividades da Recuperanda referente ao mês de abril do corrente ano, requerendo, nesta oportunidade, nos termos do art. 22, II, “c”, da Lei 11.101/2005, a juntada dos relatórios correspondentes aos meses de maio e junho. Assim, informa que as Recuperandas regularizaram a apresentação dos documentos até o presente momento, conforme questionado no **item 5**.

Ainda, informa que o prazo conferido à Recuperanda para manifestação acerca das petições e ofícios de movs. 32047, 32090, 32195, 32243, 32269, 32858, 32865, 32868, 32872 está em curso, requerendo que a z. Serventia providencie, após, a intimação da Administradora Judicial para se manifestar, nos termos do **item 10** da r. decisão.



II – ITEM 27. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO MOV. 32239

A Caixa Econômica Federal, por meio dos embargos de declaração do mov. 32239, sustentou que a decisão do mov. 32045 incorreu em contradição ao adotar entendimento distinto para situações que, segundo afirma, possuem a mesma natureza.

Argumenta que, na decisão referida, foi determinada a liberação de valores relacionados ao financiamento de imóvel no empreendimento “*Edifício Castellmonte Residencial*”, vinculado ao contrato nº 855553642621, submetido ao regime de afetação e com garantia de alienação fiduciária — condições que caracterizam o crédito como extraconcursal.

Sustenta que, em outra parte, a mesma decisão (itens 41 a 48 da decisão), afasto a pretensão da recuperanda de consolidação de propriedade de imóveis, justamente por se tratar de crédito extraconcursal, o que evidenciaria a contradição.

Esclarece que as decisões dos movs. 26505 e 28752, às quais o juízo fez referência, trataram exclusivamente de contratos de outros empreendimentos (Residencial Água do Engenho, Recanto dos Pássaros M1 e M2), cujas dívidas foram consideradas quitadas, e cuja decisão ainda está pendente no STJ. Afirma que a Recuperanda tenta estender o alcance dessas decisões para empreendimentos distintos, inclusive com alienação fiduciária, como no caso do Castellmonte, sem permitir à CEF exercer os direitos decorrentes do regime de afetação.





Quanto ao valor bloqueado (R\$ 65.733,29), informa que R\$ 53.073,86 seriam destinados à amortização da dívida e R\$ 12.659,43 à recuperanda, como pagamento pela fração ideal do terreno. Portanto, informa ter realizado depósito judicial para cumprimento da decisão, requerendo que o valor de R\$ 53.073,86 permaneça bloqueado nos autos até o julgamento do recurso e a quantia de R\$ 12.659,43, autorizado o levantamento pela recuperanda.

Por fim, reafirma que o bloqueio decorre de operação típica de financiamento de imóvel com regime de afetação e alienação fiduciária, razão pela qual o crédito é extraconcursal, e requer que seja aplicado ao caso o mesmo entendimento adotado nos parágrafos 38 a 49 da decisão embargada, afastando assim a contradição.

Em resposta, a CASAALTA apresentou manifestação no mov. 38848, sustentando que as alegações da CEF não correspondem à realidade, pois, conforme a própria instituição financeira informou, apenas parte dos valores seria retida — de forma indevida e em afronta a decisão judicial — e, após a amortização de parcela do mútuo, seria repassado à Recuperanda.

Afirma que, embora a CEF busque a reforma da decisão embargada alegando que o depósito determinado é de empreendimento não abrangido pela recuperação judicial, o fundamento para impedir as retenções não está na concursabilidade ou não do contrato, mas sim na necessidade de resguardar a continuidade das atividades empresariais e evitar prejuízos aos credores.



Pontuou que permanece sem receber valores provenientes dos empreendimentos há quase dois anos e, conforme já informado nas manifestações de movs. 32023.1, 32030.1 e 32044.1, que a CEF vem descumprindo reiteradamente ordens judiciais, deixando de repassar quaisquer quantias às contas da Recuperanda. Ressalta, ainda, que continuam sendo realizadas amortizações indevidas diretamente nas contas da empresa.

Destaca que, em 26/03/2025, foi proferida a decisão de mov. 32045.1, reiterando a ordem para que a CEF se abstinhasse de efetuar novos bloqueios ou retenções de valores, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00. Não obstante, as retenções persistiram, conforme documentos apresentados.

Diante disso, requereu a intimação da CEF para liberar os valores que indicou, na ordem de R\$ 2.973.070,00, bem como o reconhecimento do descumprimento da decisão de mov. 32045.1, com a consequente aplicação da multa diária de R\$ 50.000,00, a ser computada desde 08/05/2025.

Pois bem. Não se vislumbra na decisão recorrida a alegada contradição arguida pela Caixa Econômica Federal. A parte da decisão que impossibilitou a retenção está fundamentada em decisões pretéritas, que foram amplamente debatidas e mantidas pelo Tribunal. A outra parte da decisão tratou da consolidação de propriedade de bens imóveis, anotando que se trata de crédito extraconcursal, de modo que, ao contrário do alegado, as questões abordadas são distintas e não se confundem.

Assim, considerando que a decisão foi devidamente fundamentada pelo Juízo, a eventual discordância desafia recurso próprio, não sendo cabível o recurso de embargos de declaração.





Anota-se, ainda, que a decisão que fixou a multa e impediu novas liberações determinou a obrigação de a Caixa Econômica Federal de ***“abster-se de realizar novos bloqueios ou retenções de valores da empresa recuperanda, seja na conta nº 251-0 da agência 2863, ou em qualquer outra conta de titularidade da empresa, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por descumprimento”***.

Tal determinação, conforme bem detalhado pelo Juízo na decisão ora analisada, mantém-se hígida, razão pela qual eventual continuidade das retenções configuraria descumprimento de ordem judicial.

Registra-se, ainda, que a discussão sobre novos valores e outros contratos não deve ser tratada no âmbito dos embargos de declaração, pois demandaria análise técnica para a verificação dos dados e valores apresentados.

Diante do exposto, esta Administradora Judicial opina pelo conhecimento e não provimento dos embargos de declaração interpostos.

III – ITEM 28. EXPEDIÇÃO DE CARTAS DE ARREMATAÇÃO (MOVS. 32097 E 32852)

No mov. 32097, PATEO BAURU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. requereu a expedição da carta de arrematação referente à Unidade Produtiva Isolada “Água das Flores”. Já no mov. 32852, IMOBCON S/A formulou pleito semelhante, relativo à aquisição da Unidade Produtiva Isolada “São Carlos”.

Considerando os pedidos acima referidos, bem como as informações relativas à arrematação das Unidades Produtivas Isoladas



constituídas nos autos — conforme editais (mov. 31173), propostas (mov. 31912), manifestação da Recuperanda (mov. 31938), parecer do Ministério Público (mov. 31997) e decisão de mov. 32045 —, esta Administradora Judicial, por cautela, também encaminhou solicitação administrativa à Recuperanda, a fim de que esclareça, de forma específica, os pagamentos questionados por este d. Juízo, visando assegurar o regular e célere prosseguimento do feito, o que ainda pende de atendimento.

Registra-se, ainda, que, conforme as informações prestadas pela Recuperanda no mov. 32848, item III, relativamente à UPI Água das Flores — arrematada pela empresa PATEO BAURU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. —, embora tenha sido alegado que a aquisição se deu mediante créditos de titularidade do credor detentor da garantia real incidente sobre o imóvel que compõe a referida UPI, não foi possível comprovar documentalmente tal afirmação.

Contudo, consta nos autos a informação de cessão de crédito em favor da empresa PATEO (mov. 31908), cujo montante supera o valor da aquisição da unidade, uma vez que o crédito cedido corresponde a R\$ 40.927.442,25, ao passo que a arrematação ocorreu pelo valor de R\$ 12.500.000,00.

Nesse sentido, do edital acostado no mov. 31173.1, item 7, II, depreende-se que a aquisição poderia efetivar-se mediante “créditos de titularidade do credor titular da garantia real que recai sobre o imóvel que compõe a UPI”, o que foi efetivamente realizado, conforme a proposta homologada no mov. 31916.7.





Diante dessas considerações, e observado o disposto no item 12¹ do referido edital, esta Administradora Judicial não apresenta objeção à expedição da carta de arrematação ora requerida.

Já em relação à UPI São Carlos, arrematada pela empresa IMOBICON S/A, a Recuperanda informou que “foram finalizados os procedimentos necessários para a alienação da UPI”, apresentando termo de permuta financeira firmado com o arrematante.

No caso em análise, à luz do disposto no edital juntado no mov. 31173.2, item 7, II, verifica-se que a aquisição poderia ser formalizada mediante permuta financeira — modalidade que, de fato, foi adotada, conforme a proposta homologada no mov. 31916.6 e o termo de permuta apresentado pela Recuperanda no mov. 32848.4.

Assim, considerando também o previsto no item 12 do referido edital, esta Administradora Judicial não apresenta objeção à expedição da carta de arrematação requerida.

III – CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial:

12. Auto de Arrematação. Homologada a Proposta Vencedora, será lavrado auto de arrematação em favor do(s) vencedor(es), que constituirá documento hábil a comprovar a aquisição judicial da UPI Água das Flores, com a ausência de sucessão do(s) adquirente(s) em quaisquer dívidas e/ou obrigações da Recuperanda e dos ativos que compõem a UPI Água das Flores, na forma dos arts. 60, parágrafo único, e 141, inciso II da Lei nº 11.101/2005 e do art. 133, parágrafo primeiro, inciso II da Lei nº 5.172/1966.





a) manifesta ciência da decisão liminar proferida no Agravo de Instrumento nº 0035793-08.2025.8.16.0000;

b) informa que foram encaminhadas, diretamente nos autos de origem, as respostas aos ofícios constantes dos movs. 32827 e 32880, em observância ao disposto no art. 22, I, “m”, da Lei nº 11.101/2005;

c) informa que foram anotadas as sucessões deferidas por este d. Juízo, conforme movs. 31340, 32863 e 31908;

d) requer a juntada, nos termos do art. 22, II, “c”, da Lei nº 11.101/2005, dos Relatórios Mensais de Atividades das Recuperandas, referentes aos meses de maio e junho de 2025;

e) quanto às petições e ofícios dos movs. 32047, 32090, 32195, 32243, 32269, 32858, 32865, 32868 e 32872, requer seja intimada tão logo sobrevenha a manifestação da Recuperanda;

f) opina pela não acolhimento dos embargos de declaração opostos pela Caixa Econômica Federal no mov. 32239, conforme fundamentação supra; e

g) opina seja deferido o pedido de expedição de cartas de arrematação, apresentados nos movs. 32097 e 32852, conforme acima delineado.

Nestes termos, requer deferimento.

Curitiba, 12 de agosto de 2025.





Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

