



Chaves & Maran
ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO D. JUÍZO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA
DE CURITIBA**

Autos nº 0004549-98.2019.8.16.0185

**CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL** (“Recuperanda” ou “Casaalta”), já devidamente qualificada nos autos de sua recuperação judicial em epígrafe, vem, expor e requerer o quanto segue.

1. De acordo com o mov. 31.132, o Ilmo. Ministério Público do Estado do Paraná, informa que certos credores trabalhistas requerem a convocação desta recuperação judicial em falência diante do não pagamento de seus créditos e requer a manifestação do Administrador Judicial sobre tais pedidos.
2. Diante disso, a fim de oferecer ao Administrador Judicial e a esse MM. Juízos melhores subsídios para afastar a possibilidade de convocação em falência, a Recuperanda vem prestar os devidos esclarecimentos sobre o tema, em especial, quanto **(a)** as abusivas e injustificadas dificuldades criadas pela CAIXA que criam um absurdo sufocamento financeiro da Recuperanda, **(b)** as perspectivas de

São Paulo / SP
+55 11 2574.2644
Rua do Rocio 350 CJ. 51
Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR
+55 41 3092.5550
Av. Cândido de Abreu 660 Sala 101
Centro Cívico CEP 80530-000

Florianópolis / SC
+55 48 3036.0476
Rod. Jose Carlos Daux 5500
Torre Jurere A Sala 413
Saco Grande CEP 88032-005

Rua Tenente João Gomes da Silva, 215 - Curitiba - PR
fone fax |41| 3015 2555 CEP 80.810-100
chavesemaran@chavesemaran.com.br
www.chavesemaran.com.br





Chaves & Maran
ADVOGADOS

faturamento e fluxo de caixa futuro que demonstram a viabilidade financeira da CASAALTA e (c) a necessidade urgente de autorização da venda das UPIs para regularização continuidade do cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

3. Em verdade, como se verá, a Recuperanda está envidando todos os esforços possíveis para o cumprimento das obrigações do Plano de Recuperação Judicial e, em especial, o pagamento dos créditos trabalhistas. Já houve inclusive a propositura de medida judicial no âmbito da Justiça Federal contra a CAIXA – com a concessão de medida liminar – visando o reestabelecimento do seu faturamento que está sendo indevidamente bloqueado pela CAIXA.

4. **Entraves ocasionados pela Caixa Econômica Federal!** Como é de conhecimento deste D. Juízo, a fonte de faturamento da CASAALTA decorre do programa Minha Casa Minha Vida administrado pela CAIXA. Ao longo deste procedimento a Recuperanda conseguiu finalizar todas as obras em andamento e, para o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial contava, evidentemente, com a comercialização das unidades construídas.

5. Ocorre que, a CASAALTA vem sofrendo prejuízos em decorrência da conduta praticada pela CAIXA, que deixa de emitir e celebrar os contratos de financiamento em favor de adquirentes das unidades de empreendimentos da Recuperanda. Ao se recusar a celebrar os contratos, a CAIXA impede o pagamento dos valores financiados pelos adquirentes das unidades à Recuperanda, sendo que tais valores compõem seu faturamento.

6. Tal situação já é objeto do processo nº 5009551-87.2024.4.03.6100, em trâmite perante a 14ª Vara Cível Federal de São Paulo proposto pela CASAALTA (já informando a esse MM. Juízo no mov. 30584.1), no qual mesmo diante da concessão de medida liminar determinando que a CAIXA cumpra as normas aplicáveis e celebre os contratos de financiamento com os clientes da CASAALTA, esta optou por deliberadamente ignorar mencionada decisão.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

7. Além de afetar o pagamento dos credores concursais e, conseqüentemente, o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial, esse cenário dificulta – e muito – a equalização do passivo como um todo, eis que os valores decorrentes das vendas das unidades representam o principal faturamento da Recuperanda.

8. Apenas para que se tenha dimensão das atitudes tomadas pela CAIXA, a CASAALTA já possui (a) R\$ 1.221.671,96 em recursos dos compradores que aguardam o de acordo da CAIXA para realizarem o pagamento em favor da CASAALTA (*pro soluto*) e (b) R\$ 5.779.150,67 em contratos de financiamento que deveriam ser creditados pela CAIXA em favor da CASAALTA, o que totaliza **R\$ 7.000.822,63 (sete milhões e oitocentos e vinte e dois reais e sessenta e três centavos) de vendas já realizadas e que deveriam estar no caixa da CASAALTA.**

9. **Viabilidade da empresa.** Como se não bastassem os argumentos acima, que demonstram que se a CAIXA tivesse cumprido as regras estabelecidas no Programa Minha Casa Minha Vida, a Recuperanda teria recursos suficientes para o cumprimento do Plano, vale destacar ainda a sua evidente viabilidade econômica a fim de afastar qualquer possibilidade de decretação de quebra.

10. Isso porque, atualmente, a CASAALTA possui de VGV (Valor Geral de Vendas), relativo as unidades imobiliárias prontas para venda, cerca de R\$ 56.130.240,00, líquido de impostos e corretagem. Tal valor representa cerca de R\$ 32.028.029,00 de resultado efetivo para o caixa da CASSALTA, valor este mais do que suficiente para dar andamento às suas atividades e cumprir a integralidade das obrigações do Plano.

11. Ou seja, uma vez regularizado o seu fluxo de caixa e afastadas ilegalidades cometidas pela CAIXA, a Recuperanda é plenamente viável





Chaves & Maran
ADVOGADOS

economicamente com fluxo financeiro suficiente para o cumprimento de suas obrigações e manutenção das suas atividades empresarias.

12. Fato é que a situação financeira da Casaalta é plenamente passível de ser equalizada, bem como sua atividade econômica é muitíssimo viável, conforme demonstra a planilha anexa (**doc. 1**).

13. **Credores Trabalhistas.** A respeito dos Credores Trabalhistas da CASAALTA, importante mencionar que grande parte dos referidos credores não são empregados da CASAALTA ou sequer tiveram relação empregatícia direta com a Recuperanda.

14. Um número representativo de condenações impostas à CASAALTA, logo de créditos trabalhistas, se refere a empregados de subcontratados ou empresas terceirizadas contratadas pela CASAALTA para término das suas obras, em especial nos Estados de São Paulo e Rondônia e que, por ausência de pagamento, acionaram a CASAALTA perante a Justiça do Trabalho.

15. Em muitos casos a Recuperanda veio a ser incluída em fase executiva sem possibilidade de apresentação de defesa quanto ao mérito discutido na demanda, sendo condenada em valores expressivos e de forma solidária com outras empresas.

16. Sem prejuízo e considerando o grande volume de créditos sujeitos à esta Recuperação Judicial, a CASAALTA vem envidando seus melhores esforços para realizar a checagem dos valores efetivamente devidos, a fim de verificar **(i)** se foram informados todos os dados bancários necessários ao pagamento do crédito e mais, **(ii)** se não estão sendo realizados pagamentos em duplicidade, isso porque, existem condenações solidárias com outras empresas parceiras ou ainda, verbas referentes ao recolhimento de INSS ou FGTS, por exemplo.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

17. Nesse sentido, cumpre destacar que, de acordo com a relação de credores apresentada pela Ilma. Administradora Judicial à mov. 3435.3 – a qual ainda não considera as impugnações e habilitações de crédito propostas desde então – a CASAALTA possuía um total de 1.251 Credores Trabalhistas listados.

18. Desses mais de 1.200 credores trabalhistas, apenas cerca 128 se manifestaram nesta Recuperação Judicial pugnando pela convalidação do procedimento em falência, ou seja, 10% dos credores trabalhistas pretendem ver a quebra da CASAALTA.

19. Porém, quando se analisa mencionadas manifestações no detalhe, nota-se que desses 128 credores que afirmam o não pagamento: (i) 35 escolheram a Opção B para recebimento dos seus créditos – opção que ainda está no período de carência, (ii) 8 sequer estão listados na relação de credores apresentada pelo Ilmo. Administrador Judicial à mov. 3435.3 e (iii) 9 pedem a falência da Recuperanda mesmo já tendo recebido seus créditos¹.

20. Ou seja, **ao menos 52 desses credores que tão avidamente buscam a quebra da CASAALTA, sequer têm motivo para fazê-lo**, ou porque não estão habilitados, ou porque escolheram receber pela Opção B que está no prazo de carência ou ainda pior, já receberam seus créditos.

21. A despeito desses poucos credores que se manifestam nos autos, é imperioso destacar que a Casaalta sempre empreendeu todos os esforços possíveis para realizar os pagamentos dos créditos trabalhistas, inclusive de forma antecipada ao período máximo previsto no Plano e, até o momento já destinou aproximadamente R\$ 1,5 MM para o pagamento de seus credores trabalhistas.

¹ Conforme comprovantes de movs. 30584.2, 30584.3, 30584.4, 30584.5, 30584.6, 30584.7, 30584.8, 30584.9 e 30584.10



LOLLATO
LOPES
RANGEL
RIBEIRO / ADVOGADOS

Chaves & Maran
ADVOGADOS

22. Portanto, não há que se considerar a convação da recuperação judicial em falência, isto, em especial, porque parte significativa dos créditos trabalhistas foi quitada, além da iminência de alienação de UPIs, cujo proveito será revertido para garantir um fluxo de caixa saudável e para que a Recuperanda possa efetuar o pagamento dos seus credores sem maiores embaraços.

23. **Alienações das UPIs Água das Flores e São Carlos.** Conforme pretendido pela Recuperanda nos movs. 29.495 e 29.516, a venda das mencionadas UPIs tem com a finalidade possibilitar maior fôlego ao seu fluxo de caixa, focando no adimplemento de seu passivo concursal com a maior brevidade possível, bem como efetuar o pagamento dos demais credores extraconcursais sem quaisquer empecilhos.

24. Tão logo ocorra a venda das UPIs, ocorrerá uma injeção de caixa de, aproximadamente R\$ 15.700.000,00, sendo R\$ 3.200.000,00, referentes a UPI São Carlos e R\$ 12.500.000,00, referentes a UPI Água das Flores, conforme consta nos laudos de viabilidade e no valor de avaliação dos editais.

25. Bem por isso que a Recuperanda está ativamente prospectando no mercado imobiliário potenciais compradores, que demonstraram interesse e – informalmente – mencionaram que farão lances para aquisição das UPIs, auxiliando na equalização do passivo e regularização do caixa.

26. Verifica-se, portanto, que com a venda das UPIs Água das Flores e São Carlos, a Recuperanda pretende arrecadar valores mais do que suficientes para o pagamento das obrigações firmadas pelo Plano, sobretudo os créditos trabalhistas que ainda estiverem em aberto.

27. **Conclusão.** Diante dos argumentos acima exposto, a Recuperanda espera oferecer melhores subsídios a esse MM. Juízo a fim de demonstrar que a atividade da Casaalta é plenamente viável, não existindo motivo para decretação





Chaves & Maran
ADVOGADOS

falência, especialmente porque (i) tão logo a Caixa cumpra a r. decisão proferida pela Justiça Federal, a Recuperanda receberá R\$ 7 milhões decorrente dos contratos já firmados com seus clientes, e (ii) existe uma expectativa de recebimento de aproximadamente R\$ 45 milhões, entre contratos futuros e a venda das UPIs Água das Flores e São Carlos que vem sendo reiteradamente pleiteada pela Recuperanda.

Termos em que, pede deferimento.

Curitiba, 16 de agosto de 2024.

Tiago Schreiner Lopes
OAB/SP 194.583

Alceu Rodrigues Chaves
OAB/PR 29.073

Aguinaldo Ribeiro Jr.
OAB/PR 56.525

Luciano Hinz Maran
OAB/PR 29.381

Guilherme França
OAB/SP 324.907

Bruna Alves de Andrade Azevedo
OAB/SP 420.497

