

### **Autos nº 0004549-98.2019.8.16.0185**

- 1.** Anotem-se as procurações e substabelecimentos dos movs. 30362, 30463, 30474, 31106, 31121, 31122, 31123 e 31137.
- 2.** Ciente dos RMAs dos meses de abril, maio, apresentados pelo AJ nos movs. 30537 e 31098.
- 3.** Oficie-se em resposta ao expediente dos:
  - i. Movs. 30331, 31103, informando que não cabe ao juízo recuperacional informar sobre quais bens poderão recair eventuais expropriações e, não sendo o crédito da exequente sujeito à recuperação judicial, poderão ser realizadas às constrições necessárias para execução do crédito, vez que já decorreu o período de *stay* da presente recuperação judicial;
  - ii. Movs. 30353.1 e 30353.2, informando que não vieram os ofícios para atendimento de solicitação, apenas comprovantes de transferência eletrônica, sem qualquer explicação pelo remetente.
- 4.** Ciência à recuperanda acerca do contido no ofício do mov. 30403, para proceder ao pagamento dos emolumentos devidos perante aquele Tabelionato.
- 5.** Ciência à recuperanda, também, acerca do contido nos ofícios dos movs. 31116.2 e 31117.



6. Ciência à recuperanda acerca do contido nas petições dos movs. 30469, 30472, 31104 e 31122 devendo os credores também informar seus dados bancários através do e-mail [rj@casaalta.com.br](mailto:rj@casaalta.com.br) e [casaalta@credibilita.com.br](mailto:casaalta@credibilita.com.br), conforme disposto no plano de recuperação judicial aprovado.
7. Os pedidos retardatários de habilitação de crédito devem ser realizados em autos apartados, nos termos do artigo 10, §5º e 13, par. único da Lei 11.101/2005. Assim, deixo de conhecer dos pedidos dos movs. 30462, 30534, 30535, 30536 e 31105, vez que em desacordo com a Lei. Ciência aos subscritores.
8. O pedido do credor Edson Garcia da Silva (mov. 30354) deve ser realizado no Juízo trabalhista, vez que a certidão de habilitação de crédito é expedida por aquele Juízo e não este.
9. Sobre o pedido do Município de Fazenda Rio Grande/PR (mov. 31131), verifico que o débito cobrado pelo ente municipal é tributário, o que por si só já tornaria o crédito não sujeito à RJ, e posterior ao pedido de recuperação pela empresa, o que também o torna não sujeito ao presente feito. Sendo assim, ao ente para que dê prosseguimento nas execuções fiscais, vez que decorrido o período de *stay* e, com isso, não há mais suspensão das execuções.
10. Com relação à petição do Município de Araucária (mov. 30250), a recuperanda informou no mov. 30584 que realizou novo parcelamento em 25.06.2024. Sobre isso, diga a municipalidade em cinco dias.
11. A recuperanda requereu autorização para constituição e alienação das UPI's São Carlos e Águas Lindas, conforme



plano homologado, apresentando laudo de avaliação e respectivos editais (movs. 29495 e 29516).

**12.** Nos movs. 29524 e 30329 foi determinada a manifestação da AJ sobre o requerimento da recuperanda, a qual se manifestou no mov. 30330, concordando com o pedido da recuperanda.

**13.** O Plano de Recuperação aprovado e homologado prevê, em seus itens 1.1.36 e 4.2, opção 'C', a constituição de unidades produtivas isoladas (UPIs), cujos recursos obtidos serão utilizados para a quitação da classe de credores com garantia real e, em havendo saldo remanescente, os créditos de natureza trabalhista:

1.1.36 “Unidade Produtiva Isolada” ou “UPI”: Significa a(s) unidade(s) produtiva(s) isolada(s) que poderá(ão) ser constituída(s) nos termos deste Plano.

**Opção C:**

O(s) Imóvel(eis) Hipotecado(s) poderá(ão), a critério do credor titular da garantia real, ser(em) levado(s) a leilão, sendo que os recursos obtidos com a alienação serão destinados prioritariamente à quitação da totalidade dos Créditos do respectivo Credor Opção C titular da garantia. Eventuais sobras serão destinadas aos Credores Trabalhistas.

Para tanto será constituída uma ou mais UPIs compreendendo o(s) respectivo(s) Imóvel(eis) Hipotecado(s), conforme previsto na Cláusula 3.1 deste Plano, sendo certo que as UPIs e os objetos das eventuais alienações estarão livres de qualquer ônus, não havendo sucessão do comprador em quaisquer dívidas, contingências e obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza fiscal, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e não tributária, cível, comercial e trabalhista.

A eventual constituição e alienação das UPIs fica desde já aprovada e anuída pelos Credores e se dará por meio de processo competitivo a ser realizado nos termos do art. 142, I, IV ou V, da LRF. A constituição e venda da UPI dependerá de anuência expressa do respectivo Credor Opção C.

Para a efetiva alienação das UPIs a Casaalta, a partir da escolha da “Opção C” pelo Credor Garantia Real, providenciará a publicação de edital, no diário de justiça oficial do Poder Judiciário do Paraná, o qual conterá as condições mínimas para participação dos interessados do processo de alienação da UPI, o Valor Mínimo de Alienação e as condições pelas quais deverá ocorrer o Processo Competitivo.



- 14.** A recuperanda pretende a alienação de duas UPIs - São Carlos e Águas Lindas (Águas das Flores) – através de propostas fechadas, podendo contratar o agente especializado antes ou no curso do processo competitivo, conforme determina o artigo 142, IV da Lei 11.101/2005 e o item 1.1.39 do PRJ aprovado.
- 15.** Com relação à UPI Águas Lindas (Águas das Flores), havia a necessidade de concordância do credor titular da garantia real que recai sobre o imóvel, para constituição e venda por UPI, como consta do PRJ, o que restou expressamente declarado pelo Fundo MB no mov. 30310:

Por tal razão, o Fundo MB, nesta oportunidade, declara expressamente sua concordância e anuência com a formação e a alienação da UPI mencionada alhures, tendo em sua composição o imóvel de matrícula nº 58.691, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP, objeto de garantia hipotecária conforme previsto nas cláusulas 3.1.1 e 4.2 do 3º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial da Casaalta. Nesse sentido, o Fundo MB ratifica o requerimento apresentado pela Recuperanda ao mov. 29.495 a fim de que seja dado início aos processos competitivos para alienação da referida UPI.

- 16.** Quanto à unidade de São Carlos, a AJ informou que requisitou a matrícula do bem, através da qual foi verificado que o imóvel possuía incorporação imobiliária em regime de afetação. Diante disso, o auxiliar do Juízo requereu esclarecimentos, tendo a recuperanda providenciado a baixa e cancelamento da afetação do respectivo bem, apresentando matrícula atualizada no mov. 30315, demonstrando que o bem se encontra livre e desembaraçado.
- 17.** Diante de tudo isso, entendo que merece acolhimento o pedido das recuperandas de constituição e alienação das UPIs, a qual deverá ser realizada através de apresentação de propostas em envelopes lacrados, no



30º dia útil da publicação do edital, perante este Juízo Recuperacional, data em que ocorrerá a abertura dos envelopes pelo Administrador Judicial para verificação das propostas. Publiquem-se os editais apresentados pela recuperanda nos movs. 29516.2 e 29516.3.

**18.** Ademais, à recuperanda para que cumpra o que for necessário à convocação de interessados para apresentação de propostas.

**19.** Sobre a questão das inúmeras petições de credores no presente feito, alegando atraso no pagamento de seus créditos, não pagamento de acordo com a opção feita pelo credor ou ausência total de pagamento do crédito, a recuperanda se manifestou no mov. 30584. Alegou que a vasta maioria dos credores trabalhistas não são ex-funcionários da recuperanda ou pessoas com quem tinha vínculo direto e que os créditos decorrem de condenações nas quais a recuperanda foi acionada como responsável subsidiária, muitas vezes apenas na fase de execução. Afirmou, ainda, que a vasta maioria dos pedidos de falência não passam de equívocos, uma vez que os credores estão pedindo para receber de forma distinta à prevista no plano, que já receberam os seus créditos, que querem receber em conta própria o saldo de FGTS e outros pedidos não cabíveis. A recuperanda disse ainda que dado o altíssimo número de credores e seu quadro reduzido de colaboradores, ocorrem de fato falhas a si atribuíveis, mas nada que justifique um pedido de falência. Rebateu as alegações feitas pelos credores nos movs. 29.499, 29514, 29507, 29508, 30396, 30301, 30312, 30326 e 30327, bem como os



pedidos de convalidação em falência dos movs. 30246, 30249, 30286 e 30304.

**20.** O Ministério Público se manifestou no mov. 31132, afirmando que as respostas apresentadas pelas recuperandas, além de superficiais e seletivas, não comprovam a regularidade nos pagamentos dos credores trabalhistas sujeitos à recuperação judicial. Ademais, requereu a intimação derradeira do AJ para se manifestar, conclusivamente, sobre os pedidos de convalidação da RJ em falência, sob pena de substituição.

**21.** A AJ se manifestou no mov. 31135, apresentando Relatório de Cumprimento do Plano de Recuperação Judicial (mov. 31135.2). Analisou os pedidos dos credores, individualmente, bem como afirmou que há credores trabalhistas que não receberam os valores que lhe são devidos, porém recordou das inúmeras discussões travadas com a Caixa Econômica Federal, e que atualmente a recuperanda está com um novo problema com a CEF, a qual deixou de assinar os contratos correspondentes, o que tem travado o recebimento de valores pela empresa e impossibilitado o pagamento dos credores que são devidos. Disse que analisou os Autos nº 5009551-87.20024.4.03.6100, ajuizado pela recuperanda em face da Caixa Econômica Federal, na qual foi concedida liminar em favor daquela para que sejam retomados os pagamentos e os negócios. Apontou que a Recuperanda tem enfrentado dificuldades para o adimplemento do PRJ, mas que não há desídia ou inadimplência voluntária, tendo ocorrido situações externas que tem influenciado no descumprimento noticiado. Discorreu sobre o pedido da



recuperanda de alienação das duas UPI's (movs. 29.495 e 29.516), e disse que utilizará os recursos para pagamento de tais credores, a fim de possibilitar toda a regularização dos trabalhadores que enviaram seus dados e estão aptos ao recebimento dos créditos.

**22.** A recuperanda se manifestou mais uma vez no mov. 31136, discorrendo sobre os entraves ocasionados pela Caixa Econômica Federal, a qual deixa de emitir e celebrar os contratos de financiamento em favor de adquirentes das unidades de empreendimentos da Recuperanda. Com isso, afirmou, a Caixa impede o pagamento dos valores financiados pelos adquirentes das unidades à Recuperanda, sendo que tais valores compõem seu faturamento. Discorreu que 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, no qual, mesmo com a concessão de medida liminar determinando que a CEF cumpra as normas aplicáveis e celebre os contratos de financiamento com os clientes da recuperanda, a instituição financeira ainda não cumpriu a determinação judicial. Aduziu, ainda, sobre a viabilidade da empresa e o fato dos credores trabalhistas, em sua grande parte, não serem empregados da Casaalta ou sequer tiveram relação empregatícia direta com a recuperanda, sendo empregados subcontratados ou empresas terceirizadas contratadas pela Casaalta. Disse que vem envidando esforços para realizar a checagem dos valores efetivamente devidos. Por fim, discorreu sobre a alienação das UPIs Água das Flores e São Carlos, com a qual espera arrecadar valores mais do que suficientes para o pagamento das obrigações firmadas



pelo plano de recuperação aprovado, sobretudo os créditos trabalhistas que ainda estiverem em aberto.

**23.** Houveram novas manifestações de credores sobre o tema nos movs. 30348, 30363, 30378, 30382, 30466, 30467, 30468, 30493, 30494, 30569, 30574, 31097, 31100, 31102, 31109, 31110, 31115, 31118 e 31134.

**24.** Pois bem.

**25.** A situação em que a recuperanda se encontra, com relação à Caixa Econômica Federal, já é conhecida por este Juízo e realmente acaba por inviabilizar o fluxo de caixa da empresa, que é uma construtora de imóveis quase que com exclusividade para o programa 'Minha Casa, Minha Vida'. A não celebração dos contratos de financiamento pela CEF dos imóveis, que estão sendo entregues pela recuperanda aos adquirentes das unidades de seus empreendimentos, prejudica o cumprimento do plano pela empresa.

**26.** Isso não significa que a empresa não esteja viável economicamente, vez que já há determinação pelo Juízo Federal que a Caixa cumpra as normas aplicáveis e celebre os contratos de financiamento com os clientes da recuperanda. Segue trecho da decisão proferida por aquele Juízo em **29.05.2024**:



O Código de Processo Civil, em seu artigo 300, prevê que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Ademais, a tutela de urgência de natureza antecipatória não poderá ser concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil).

Os documentos juntados aos autos comprovam que as partes celebraram diversos contratos de abertura de crédito e mútuo, para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Ids nºs 321817481, 321817489, 321817493, 321819154 e 321819160).

A autora demonstra, também, que enviou notificação extrajudicial para a Caixa Econômica Federal, na qual informou que tem enfrentado dificuldades para a conclusão dos contratos de financiamento dos adquirentes de unidades do empreendimento New Wave, em virtude de erros no sistema da parte ré (id nº 321819171).

A documentação juntada aos autos revela, ainda, que a autora enviou diversos e-mails para a Caixa Econômica Federal, relatando os problemas enfrentados e requerendo soluções (Ids nºs 321820066, páginas 95/99; 321820068 e 321820073).

Tendo em vista que, na manifestação id nº 325607977, a Caixa Econômica Federal afirma que iniciou a adoção de diligências para "(...) emitir os contratos pendentes, ajustar o sistema, para viabilizar a expedição de novos contratos, alterar, nos contratos, a qualificação da autora, passando a constar: CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e atualizar os termos contratuais, de acordo com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023 aos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/97", observo a presença da probabilidade do direito da autora.

Ademais, a autora comprova que alguns clientes estão cobrando a formalização dos contratos em atraso (id nº 321820076, por exemplo), circunstância que demonstra o perigo de dano.

Deixo de fixar a multa requerida, pois não vislumbro elementos indicativos do futuro descumprimento da decisão judicial.

Em face do exposto, **defiro parcialmente a tutela de urgência**, para determinar que, **no prazo de vinte dias**, a ré:

- emita os contratos pendentes;
- ajuste seu sistema, para viabilizar a expedição de novos contratos;
- altere, nos contratos, a qualificação da autora, passando a constar: CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL);
- atualize os termos contratuais, de acordo com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023 aos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/97.

No mesmo prazo, a Caixa Econômica Federal deverá regularizar sua representação processual, juntando aos autos a procuração outorgada ao advogado Fabrício dos Reis Brandão, que subscreveu a manifestação id nº 325607977.

Intime-se, **com urgência**, a Caixa Econômica Federal para ciência e cumprimento.

**27. Inclusive, o não cumprimento da referida determinação judicial naquele feito, ocasionou em fixação de multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por descumprimento, conforme se vê do seguinte trecho da decisão do Juízo Federal proferida em **17.07.2024**:**



DECISÃO
<p>Tendo em vista que até o momento não foi concedido o efeito suspensivo requerido pela ré no Agravo de Instrumento nº 5014992-16.2024.4.03.0000 (id nº 328159361), e considerando o decurso do prazo para cumprimento da decisão, <b>FIXO o prazo de 10 (dez) dias</b>, contados da intimação pessoal, para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL comprovar o integral cumprimento da decisão de id nº 326832236, que deferiu parcialmente a tutela de urgência.</p> <p>O(a) Oficial(a) de Justiça deverá qualificar o(a) responsável pelo cumprimento da ordem, advertindo-o(a) de que o descumprimento poderá configurar ato atentatório à dignidade da justiça, passível de imposição das sanções criminais, civis e processuais cabíveis, e ainda, aplicação ao responsável, em seu CPF, de multa de até 20% (vinte por cento) do valor da causa (R\$ 780.000,00), cobrada mediante ajuizamento de execução fiscal (art. 77, IV e §§ 1º a 5º, CPC).</p> <p>Sem prejuízo, com fundamento no artigo 537 do Código de Processo Civil, <b>fixo a multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por dia de descumprimento</b> pela ré, a contar do 11º (décimo primeiro) dia, a partir da intimação pessoal da presente decisão, em cumprimento ao enunciado da Súmula 410 do Superior Tribunal de Justiça.</p> <p>Deixo de decretar a revelia da ré, pois as suas manifestações (id nº 325607977 e 328159358) não foram instruídas com o instrumento de mandato, razão pela qual não têm o efeito de suprir a ausência de citação, nos moldes previstos no artigo 239, §1º do Código de Processo Civil. Nesse sentido:</p> <p><i>PROCESSIONAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. REGULARIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE FORMARAM O AGRAVO. MATÉRIA PRELIMINAR. ARGUIDA EM CONTRAMINUTA REJEITADA. COMPARECIMENTO DO RÉU POR MEIO DE ADVOGADO SEM PODERES PARA A PRÁTICA DE ATOS EM NOME DO MANDANTE. ATO CITATÓRIO NÃO SUPRIDO. REVELIA AFASTADA. RECURSO PROVIDO.</i></p> <p>1. Por ocasião do despacho agravado foi constatada a irregularidade na representação processual do coméu ora agravante, sendo por isso ordenado pelo d. juiz da causa a regularização, e o vício aparentemente foi sanado no feito originário, conforme documentos juntados posteriormente pelo agravante. Quanto aos documentos necessários, ainda sob a vigência do Código de Processo Civil de 1973, a Sexta Turma fixou entendimento no sentido de oportunizar a complementação do instrumento, o que efetivamente se deu. Matéria preliminar arguida em contraminuta rejeitada.</p> <p>2. O pedido de devolução de prazo para contestação feito pelo réu por meio de advogado sem poderes para receber citação não se assimila ao comparecimento espontâneo do réu a que se refere o art. 214, § 1º do CPC/1973.</p> <p>3. Agravo de instrumento provido.</p> <p>(TRF 3ª Região, Sexta Turma, Agravo de Instrumento nº 0016292-50.2014.4.03.0000, Relator: Desembargador Federal Johansom Di Salvo, data do julgamento: 04/08/2016 - Grifo Nosso)</p> <p>Sendo assim, ante a ausência de confirmação da citação eletrônica (id nº 324100447), deverá ser renovada a citação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a qual deverá apresentar justa causa para a não confirmação do recebimento da citação enviada eletronicamente, sob pena de configurar ato atentatório à dignidade da justiça (art. 246, §§1º-A a 1º-C, CPC).</p> <p>Ressalte-se que as disposições do art. 246, §1º-A do CPC restringe-se à citação, pelo que a intimação eletrônica para cumprimento da decisão que deferiu a tutela foi realizada de forma regular.</p> <p>Cite-se e intime-se a ré, com urgência e por intermédio de mandato, que deverá ser cumprido presencialmente.</p> <p>Publique-se.</p>

**28.** Há também o deferimento da venda das UPIs na presente decisão, o que fará com que a empresa tenha seu fluxo de caixa regularizado ou, ao menos, seja suficiente para dar andamento às suas atividades, cumprindo integralmente o plano de recuperação aprovado.

**29.** A convação em falência é medida extrema, que pode acarretar em prejuízo muito maior aos credores da empresa recuperanda, além de, neste caso, afrontar os princípios basilares da Lei 11.101/2005.



- 30.** Isso porque, resta demonstra a viabilidade econômica da empresa, que tem realizado seus empreendimentos e entregue as unidades aos seus clientes. Ademais, há diversos empregos diretos e indiretos sendo gerados pela atividade empresarial realizada pela recuperanda, que devem ser priorizados.
- 31.** Outrossim, resta evidente que este Juízo não pode compactuar com o não pagamento dos credores, principalmente trabalhistas, o que realmente acarretaria na convalidação do feito em falência. Contudo, o que se verifica é que a recuperanda possui mais de 1200 credores trabalhistas, sendo que desses, 128 vieram aos autos alegar que não receberam seus créditos.
- 32.** Desses 128, alega a recuperanda que 35 escolheram a "opção B" para recebimento dos seus créditos, a qual ainda está em período de carência, 8 sequer estão listados na relação de credores apresentada pelo AJ e 9 pedem falência mesmo já tendo recebido seu crédito.
- 33.** Ou seja, o que se verifica que, apesar do atraso no pagamento por parte da empresa recuperanda realmente ocorrer em alguns casos, há diversos credores que peticionam nos autos, sem qualquer fundamentação, alegando a ausência de pagamento e querendo a convalidação em falência.
- 34.** Sendo assim, para que seja dado o andamento necessário ao pagamento de todos os créditos trabalhistas, deferi a realização da alienação das UPI's, conforme itens acima, e determino que os valores arrecadados com tal venda sejam utilizados para pagar os valores ainda devidos aos credores trabalhistas que



realmente possuem créditos a receber, nos exatos termos do plano de recuperação judicial.

- 35.** No mais, indefiro, por ora, os pedidos de convolação em falência feitos nos presentes autos, diante da demonstração de viabilidade econômica da recuperanda e em respeito ao princípio da preservação da empresa.
- 36.** Com relação à liberação dos valores bloqueados nos autos nº 003007-20.2022.8.16.0037, não localizei este feito no Projudi. À AJ para que verifique e informe o número correto.
- 37.** A União peticionou no mov. 31099, alegando que houve um incremento de mais de 2300% na dívida fazendária, 25000% da dívida previdenciária e 72% do FGTS. Requereu que a alienação das UPIs seja condicionada a uma solução definitiva de seus créditos.
- 38.** Sobre tal petição a recuperanda se manifestou no mov. 31107.
- 39.** Antes de decidir sobre o assunto, manifeste-se a AJ em cinco dias.
- 40.** Intime-se.

Curitiba, 16 de agosto de 2024.

**MARIANA GLUSZCZYNSKI FOWLER GUSSO**

**Juíza de Direito**

