

## Fazenda Pública

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ - JUÍZO DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PARANÁ - Rua da Glória, 362, Centro Cívico, Curitiba-PR.

EDITAL DE OFERTA PÚBLICA, POR MEIO DE CERTAME JUDICIAL COM APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS FECHADAS, PARA A ALIENAÇÃO JUDICIAL DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 60 E 142 DA LEI Nº 11.101/2005, EXPEDIDO NOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 0004549-98.2019.8.16.0185, REQUERIDA POR CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

A MM. Juíza de Direito da 26ª Vara Cível e Empresarial Regional do Foro Central da Comarca de Curitiba, Doutora Mariana Gluscynski Fowler Gusso, na forma da Lei, FAZ SABER aos que o presente virem ou dele conhecimento tiverem que, por este Juízo processam-se os autos da Recuperação Judicial ajuizada pela empresa CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL ("Recuperanda"), e que a Recuperanda, em cumprimento ao disposto no Plano de Recuperação Judicial ("Plano", Mov. 17073.1 e Mov. 18140.1), aprovado em assembleia geral de credores e homologado judicialmente (Mov. 23532.1), pretende alienar em certame judicial mediante apresentação de propostas fechadas, conforme previsto nas cláusulas 3.1.1 e 4.2 do Plano, a UPI Água das Flores, conforme abaixo definido, sem que o(s) respectivo(s) adquirente(s) suceda(m) à Recuperanda em quaisquer dívidas, contingências e obrigações de quaisquer naturezas, inclusive em relação às obrigações de natureza fiscal, tributárias e não tributárias, ambiental, regulatória, administrativa, cível, comercial, trabalhista, penal, anticorrupção, previdenciária e aquelas decorrentes do Plano, mediante processo competitivo ("Processo Competitivo"), com amparo nos artigos 60, 141 e 142, V da Lei nº 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 ("Lei de Recuperação Judicial"). Desta forma, serve o presente Edital para promover e estabelecer as condições para o Processo Competitivo para venda da UPI Água das Flores, ficando todos os interessados cientificados de que poderão apresentar propostas fechadas para sua aquisição observadas as condições abaixo.

1. Objeto. Este edital tem por objeto a alienação, por meio do Processo Competitivo, da UPI Água das Flores, objeto do Laudo de Avaliação de Ativos contido no Anexo 1 do Plano ("Laudo de Avaliação", Mov. 17073.2, p. 37 e ss), composta pelo ativo descrito a seguir: imóvel situado na Rua Leonor Tanury esquina com a Rua Pedro Valera, s/nº, Jardim Morumbi, Marília-SP, objeto da matrícula nº 58.691, do 1º Cartório de Registro de Imóveis Marília.

2. Modalidade do Processo Competitivo. O Processo Competitivo será realizado por certame judicial, mediante apresentação de propostas fechadas. A Recuperanda poderá contratar o agente especializado a que alude o art. 142, IV, da LRF, antes ou no curso do Processo Competitivo, em comum acordo com o credor titular da garantia real que recai sob o imóvel que compõe a UPI Água das Flores, conforme previsto no item 1.1.39 e cláusula 4.2 do Plano.

3. Valor de Avaliação. O valor de avaliação considerado para fins deste Processo Competitivo será o valor contido no Laudo de Avaliação, qual seja, R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), conforme previsto na cláusula 4.2, Opção C, do Plano.

4. Manifestação de Interesse. Para fins de acesso ao data-room, eventuais interessados em participar do Processo Competitivo deverão manifestar seu interesse em apresentar uma proposta de aquisição da UPI Água das Flores mediante o envio de e-mail à Recuperanda (rj@casaalta.com.br) com cópia ao administrador judicial (rjcasaalta@credibilita.adv.br). Sem prejuízo, a Recuperanda adotará postura ativa e envidará esforços para localização de potenciais interessados na aquisição, aumentando a competitividade do certame. Os interessados terão acesso a data-room virtual contendo a documentação pertinente à UPI Água das Flores, incluindo o formulário padrão contendo a proposta de aquisição ("Proposta").

5. Habilitação. Os interessados deverão, no curso do Processo Competitivo ou até ato de entrega da proposta, apresentar comprovantes de existência e regularidade, bem como documentos comprovando os poderes dos representantes legais, todos devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis pelo registro de constituição do interessado, tomando-se, para fins do Processo Competitivo, os "Interessados Habilitados".

6. Entrega de Propostas Fechadas. Os Interessados Habilitados poderão apresentar suas Propostas, respeitadas as Condições Mínimas de Aquisição descritas a seguir, em envelopes lacrados, no 30º dia útil da publicação deste Edital, perante o Juízo da Recuperação Judicial, às 16:00. As Propostas serão recebidas in loco e em mãos, pelo Administrador Judicial, na serventia da 26ª Vara Cível e Empresarial Regional de Curitiba, Estado do Paraná. Os interessados que apresentarem Propostas de maneira distinta da prevista neste Edital não serão consideradas para fins do Processo Competitivo.

7. Condições Mínimas de Aquisição. As Propostas deverão observar as seguintes condições mínimas e respectivas formalidades ("Condições Mínimas de Aquisição"): (i) Pagamento em dinheiro em moeda corrente nacional, em permuta financeira, ou com créditos de titularidade do credor titular da garantia real que recai sob o imóvel que compõe a UPI Água das Flores. (ii) Uma Proposta envolvendo permuta financeira não poderá ser inferior ao resultado líquido de 11,00% (onze por cento) dos recebíveis do empreendimento (VGV líquido), considerando o VGV bruto deduzido de despesas máximas totais de 14% (quatorze por cento), que incluem, mas não se limitam, despesas com comissão, marketing e tributos. (iii) A permuta a ser entregue

como parte do preço de aquisição da UPI Água das Flores deverá abranger área não inferior a 12% da área total a ser construída. Para a análise da proposta envolvendo permuta, será considerada a metragem em permuta pelo valor de R\$ 4.000,00/m². (iv) O prazo para entrega das unidades permutadas será de [60] (sessenta) meses contados do término do prazo de [12] (doze) meses para a obtenção e aprovação do projeto arquitetônico, o qual será contado a partir da assinatura do contrato de compra e venda referente à aquisição da UPI Água das Flores, sob pena de aplicação de juros moratórios de 0,5% (meio por cento) do valor de cada unidade até a data da efetiva entrega. Eventual atraso não poderá superar 18 (dezoito) meses, sob pena de, a critério exclusivo da Recuperanda, a (i) resolução dos negócios jurídicos, com aplicação de multa não compensatória de 10% (dez por cento) do preço de aquisição e retenção dos valores já pagos, ou (ii) aplicação de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e juros remuneratórios de 1% (um por cento), sem prejuízo do posterior exercício dos direitos previstos no item (i). (v) Não poderá haver nenhum gravame sobre as unidades a serem permutadas. (vi) Eventuais custos de corretagem ou intermediação deverão ser pagos exclusivamente pelo comprador e não será devido pela Recuperanda qualquer valor relativo à comissão ou corretagem, exceto com anuência expressa da Recuperanda. O comprador arcará também com as despesas com a transferência, incluindo, mas não se limitando, impostos, taxas, custas de cartório e registro.

8. Abertura das Propostas. A sessão para abertura das Propostas será realizada de forma presencial ou online, conforme determinado pelo Juízo da Recuperação, no mesmo dia do recebimento das Propostas ou não, conforme vier a ser determinado no curso do Processo Competitivo.

9. Declaração da Proposta Vencedora. Na sessão de abertura das Propostas, o Administrador Judicial (a) promoverá a abertura das Propostas para a aquisição da UPI Água das Flores, as quais serão avaliadas de acordo com as Condições Mínimas de Aquisição; (b) verificará se todas as Condições Mínimas de Aquisição foram cumpridas pelas Propostas; (c) anunciará a Proposta mais vantajosa. Ao final desse processo será declarada, pelo Administrador Judicial, a proposta vencedora ("Proposta Vencedora"), que será a Proposta de maior valor nominal, e que respeite as Condições Mínimas de Aquisição. Não havendo Propostas que se enquadrem nas Condições Mínimas de Aquisição, o credor titular da garantia real que recai sob o imóvel que compõe a UPI Água das Flores poderá escolher a Proposta que lhe for mais vantajosa, a seu exclusivo critério, mantendo-se incólume as demais regras deste Processo Competitivo, inclusive a ausência de sucessão, ou optar por realizar novo processo competitivo, conforme previsto na cláusula 4.2, Opção C, (iii), do Plano.

10. Homologação da Proposta Vencedora. O credor titular de garantia real sob ativo que compõe a UPI Água das Flores deverá se manifestar sobre o Processo Competitivo e sobre a Proposta Vencedora. Mediante anuência do referido credor, a Proposta Vencedora será homologada pelo Juízo da Recuperação, determinado a baixa das garantias e declarando que a alienação se dá livre de quaisquer ônus, contingências e/ou sucessão das obrigações da Recuperanda, nos termos dos artigos 60 e 142 da Lei de Recuperação Judicial, conforme detalhado abaixo.

11. Ausência de Sucessão. O(s) adquirente(s) da UPI Água das Flores não sucederá(ão) à Recuperanda em quaisquer de suas constrições, dívidas, contingências e obrigações, seja de qual natureza for, inclusive, mas não se limitando, tributárias e não tributárias, ambiental, regulatória, administrativa, cível, comercial, trabalhista, penal, anticorrupção dívidas propter rem, na forma da Lei de Recuperação Judicial. A UPI Água das Flores, incluindo, mas não se limitando, o bem imóvel em si, será transferida ao(s) adquirente(s) sem quaisquer ônus, havendo a baixa de gravames e quaisquer tipos de constrições e dívidas, incluindo, mas não se limitando, garantias e dívidas propter rem, que deverão ser baixadas e/ou canceladas, conforme aplicável, pelas autoridades competentes mediante o registro do auto de arrematação.

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.

13. Pagamento do preço. O pagamento do preço de aquisição deverá ser realizado conforme os termos e condições previstos na Proposta Vencedora. O proponente responsável pela Proposta Vencedora do Procedimento Competitivo que não realizar o pagamento do preço pagará multa não compensatória no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

14. Dispensa de Publicação de Anexos. Em virtude do extenso número de caracteres, os Anexos deste Edital UPI Água das Flores são, para ciência dos interessados, apenas juntados aos autos da Recuperação Judicial e disponibilizados no endereço eletrônico da Administradora Judicial (<https://www.credibilita.adv.br/processo/casaalta>). E, para que produza seus efeitos de direito, será o presente Edital fixado e publicado na forma da Lei. Curitiba, 20 de agosto de 2024. Eu, Angela Tenório Cavalcanti, analista judiciária, o digitei e conferi.

