

LOLLATO
— LOPES
RANGEL
RIBEIRO / AVOGADOS

lollato.com.br

Chaves & Maran
ADVOGADOS

Ao Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba

AUTOS N° 0004549-98.2019.8.16.0185

Recuperação Judicial

Casaalta Construções Ltda. – em recuperação judicial (“Recuperanda” ou “Casaalta”), devidamente qualificada, por seus advogados, nos autos da Recuperação Judicial em referência, vem (i) apresentar resposta aos Embargos de Declaração opostos pela Caixa Econômica Federal (“CEF” ou “Instituição Financeira”) no mov. 32239.1; (ii) expor a contradição no comportamento adotado pela Instituição Financeira e as ações tomadas face do patrimônio da Recuperanda e (iii) aproveita ainda a oportunidade para requerer a expedição de carta de arrematação referente às UPI’s Água das Flores e São Carlos.

I. **Resposta aos Embargos de Declaração opostos pela CEF**

Da necessária rejeição dos aclaratórios

1. A CEF opôs Embargos de Declaração no mov. 32239.1, com a finalidade de sanar suposta contradição existente na r. decisão de mov. 32045.1, que reiterou a determinação para que a instituições financeira se abstenha de realizar novos bloqueios e/ou retenções de valores da empresa recuperanda e ainda, rejeitou o pedido formulado pela Recuperanda no tocante a obstar a consolidação da propriedade fiduciária de imóveis pela CEF.

2. Aduz a embargante que a contradição estaria no fato de que todas as situações abordadas pela decisão envolvem créditos extraconcursais, posto que (i) os imóveis que se busca consolidar a propriedade foram dados em garantia fiduciária e (ii) os valores

São Paulo / SP

Rua do Rócio, 350
Ed. Atrium, IX, Cj. 51
Vila Olímpia, CEP 04552-000

Curitiba / PR

Av. do Batel, 1647
Ed. Landmark, Batel, sala 804
Batel, CEP 80420-090

Florianópolis / SC

Rod. José Carlos Daux, 5500
Torre Jurerê A, sala 413
Saco Grande, CEP 88032-000



retidos são decorrentes de financiamento de imóvel que teria garantia fiduciária firmada em favor da Instituição Financeira, além de representarem patrimônio de afetação.

3. Com isso, finaliza seus aclaratórios com uma “demonstração de boa-fé” informando que realizou depósito judicial no valor de R\$ 65.733,29 em relação ao cliente mencionado no mov. 32023.1, destacando que R\$ 53.073,86 seria destinada à amortização da dívida e o restante, no importe de R\$ 12.659,43, “seria liberado de qualquer maneira à Recuperanda”.

4. Ocorre que tais afirmações não são verdadeiras. Nos termos informados pela CEF, apenas uma parte dos valores seria retido – de forma indevida e contrariando decisão judicial – e, após a (indevida) amortização da parcela do mútuo, o sobejo seria repassado para a Casaalta.

5. Se o quanto narrado fosse verdade, o faturamento da Recuperanda não estaria zerado desde outubro de 2023, como atesta o último relatório de atividades apresentado pelo Administrador Judicial no mov. 32836.2.



6. Diante disso e de outros fatores que serão demonstrados abaixo, se faz necessário o não conhecimento dos embargos de declaração e, caso sejam conhecidos, sejam prontamente rejeitados.

II.1 Inadmissibilidade dos Embargos de Declaração

7. Resta claro da análise dos aclaratórios que a CEF possui o claro intuito de reformar o mérito da decisão, o que não é cabível em sede de Embargos de Declaração.

8. Cumpre ressaltar que somente são cabíveis embargos de declaração se na r. decisão embargada houver obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme dispõem os incisos I a III do art. 1.022 do CPC.



9. Ocorre que a contradição alegada pela CEF – que se discute basicamente a natureza do crédito, patrimônio de afetação e a liberação total ou parcial dos valores – está revestida de mero inconformismo, devendo ser alegado por meio do recurso cabível.

II.2 Necessária rejeição dos aclaratórios

10. As supostas situações que teriam ensejado a contradição aventada não são similares. Trata-se de uma nova tentativa da CEF de ver autorizada sua pretensão de cobrança desregulada dos valores que entende como devidos.

11. Isso porque, nas alegações da Instituição Financeira, as decisões de movs. 26505 e 28752, que impediram a realização de bloqueios e retenções de valores decorrentes de financiamentos, só teriam abrangido contratos sujeitos à recuperação judicial, ou seja, referentes aos empreendimentos Águas do Engenho, Recanto dos Pássaros 1 e Recanto dos Pássaros 2.

12. Sendo assim, no seu entendimento, todos os demais empreendimentos estariam excluídos dessa decisão, uma vez que seriam extraconcursais.

13. Com base nisso, a CEF aventa uma suposta contradição da r. decisão embargada na medida em que houve a determinação para devolução de valores decorrentes de um contrato extraconcursal ao mesmo tempo que o Juízo entendeu que não deveria obstar eventual consolidação da propriedade fiduciária.

14. Entretanto, a decisão de mov. 26.505, que originalmente determinou que a CEF se abstivesse de realizar retenções, assim o fez com base na essencialidade dos repasses para a consecução das atividades da Recuperanda, reconhecendo que estas prejudicariam não só a empresa, mas também seus credores.

Independentemente de ser o contrato celebrado com a Caixa sujeito ou não à recuperação judicial, o fato é que o bloqueio de valores diretamente na conta da recuperanda viola o princípio da par conditio creditorum, uma vez que a instituição financeira vem unilateralmente retendo montante obtido pela recuperanda no desempenho de sua atividade empresarial, de forma a prejudicar tanto a empresa em recuperação quanto os demais credores. No mais, é evidente que para uma empresa em recuperação judicial os valores existentes em suas contas correntes são essenciais às operações.

15. Ou seja, por mais que a credora busque a reforma a r. decisão embargada, afirmando que o depósito determinado trata de outro empreendimento que não estaria sujeito aos termos da recuperação judicial, fato é que a motivação para obstar as retenções não



é concursalidade do contrato (conforme trecho destacado acima), mas sim o impedimento da consecução das atividades empresariais e o possível prejuízo aos credores.

16. Sendo assim, resta claro que os embargos de declaração ora respondidos não passam de uma tentativa da CEF se escusar da multa por descumprimento e, ao mesmo tempo, uma forma de validar as retenções indevidas que vem fazendo de forma desmedida desde outubro de 2023, resultando em uma completa anulação do faturamento da Casaalta.

17. Ademais, para justificar a ausência de repasses, a CEF utiliza também a narrativa de que alguns valores também seriam automaticamente bloqueados por ordens judiciais, contudo, mesmo que tal alegação fosse suficiente, fato é que não justifica a Casaalta estar sem receber quaisquer valores dos empreendimentos por quase dois anos.

18. Por essas razões, a pretensão endereçada pela CEF, via embargos de declaração, nada mais é que (i) mera irresignação – eis que a matéria do recurso já foi devidamente analisada por este DD. Juízo –; além de ser (ii) insubsistente e apenas visa a manutenção da conduta arbitrária da instituição financeira, ensejando, portanto, a rejeição dos aclaratórios ora respondidos.

II. Descumprimento de ordem judicial pela CEF

Retenções indevidas e bloqueio arbitrário de valores da Casaalta

19. Nesse mesmo sentido, a Recuperanda aproveita ainda para reiterar a conduta arbitrária e contraditória da CEF.

20. Como já é de conhecimento deste D. Juízo, por intermédio das manifestações de movs. 32023.1, 32030.1 e 32044.1, a Recuperanda narrou por diversas vezes o descumprimento de ordens judiciais pela CEF, que continua sem destinar quaisquer valores às contas da Casaalta, especialmente no tocante às unidades imobiliárias vendidas dos Condomínios Drummond de Andrade, Cecília Meirelles, Castellmonte e New Wave Residencial.

21. Conforme alegações da instituição financeira, após descontados os saldos devedores dos mútuos firmados – operação que já foi objeto de análise por este D. Juízo – o valor remanescente seria disponibilizado à Recuperanda.

22. Ocorre que, como é de fácil verificação ante a ausência completa de faturamento, além da **retenção dos valores decorrentes dos financiamentos** em conta administrativa da própria instituição financeira, a CEF continua a realizar **amortizações indevidas nas contas bancárias da Recuperanda**, conforme ilustra a planilha pormenorizada anexa (**doc. 01**).



23. Abaixo são descritos os valores devidos à Casaalta, seja em razão da ausência de transferência dos valores à conta de livre movimentação da Recuperanda, seja em razão das sucessivas retenções indevidamente realizadas pela instituição financeira:

/ **Condomínio Drummond de Andrade: R\$ 1.763.772,18.**

Bloco	Unidade	Status do Processo	Data do Contrato CEF	Recursos de Financiamento	Recursos de Subsídios	Valor a ser Creditado	Data Retorno do Registro	Data do Crédito em Conta	Valor CREDITADO	Valor a ser TRANSFERIDO para conta CASAALTA
3	42	Chaves Entregue	05/03/2025	R\$ 115.319,00	R\$ 10.581,00	R\$ 125.900,00	14/04/2025			R\$ 125.900,00
2	11	Chaves Entregue	07/03/2025	R\$ 96.035,00	R\$ 27.865,00	R\$ 125.900,00	14/04/2025			R\$ 125.900,00
2	43	Chaves Entregue	07/03/2025	R\$ 123.231,00	R\$ 2.669,00	R\$ 125.900,00	14/04/2025			R\$ 125.900,00
4	11	Chaves Entregue	07/03/2025	R\$ 111.634,00	R\$ 14.266,00	R\$ 125.900,00	14/04/2025			R\$ 125.900,00
5	21	Chaves Entregue	07/03/2025	R\$ 114.411,00	R\$ 11.489,00	R\$ 125.900,00	14/04/2025			R\$ 125.900,00
5	22	Chaves Entregue	07/03/2025	R\$ 124.494,00	R\$ 1.457,00	R\$ 125.951,00	11/04/2025			R\$ 125.951,00
4	21		25/04/2025	R\$ 87.778,00	R\$ 38.122,00	R\$ 125.900,00				R\$ 125.900,00
5	32		06/05/2025	R\$ 113.800,89	R\$ 11.469,00	R\$ 125.269,89				R\$ 125.269,89
2	32		09/05/2025	R\$ 122.358,56	R\$ 2.978,00	R\$ 125.336,56				R\$ 125.336,56
5	14		09/05/2025	R\$ 96.768,00	R\$ 29.132,00	R\$ 125.900,00				R\$ 125.900,00
3	24		13/05/2025	R\$ 114.597,41	R\$ 4.992,00	R\$ 119.589,41				R\$ 119.589,41
4	22		13/05/2025	R\$ 125.224,00	R\$ 676,00	R\$ 125.900,00				R\$ 125.900,00
3	41		21/05/2025	R\$ 89.525,32	R\$ 55.000,00	R\$ 124.525,32				R\$ 124.525,32
6	22			R\$ 177.685,00	R\$ 8.215,00	R\$ 135.900,00				R\$ 135.900,00

/ **Condomínio Cecília Meirelles: R\$ 888.506,78.**

Bloco	Unidade	Status do Processo	Data do Contrato CEF	Recursos de Financiamento	Recursos de Subsídios	Valor a ser Creditado	Data Retorno do Registro	Data do Crédito em Conta	Valor CREDITADO	Valor a ser TRANSFERIDO para conta CASAALTA
4	32	Chaves Entregue	05/03/2025	R\$ 114.253,00	R\$ 11.686,00	R\$ 125.939,00	11/04/2025			R\$ 125.939,00
5	11	Chaves Entregue	07/03/2025	R\$ 118.644,00	R\$ 7.495,00	R\$ 126.139,00	14/04/2025			R\$ 126.139,00
5	31	Chaves Entregue	07/03/2025	R\$ 70.900,00	R\$ 55.000,00	R\$ 125.900,00	14/04/2025			R\$ 125.900,00
1	41		25/04/2025	R\$ 92.890,17	R\$ 39.541,00	R\$ 132.431,17				R\$ 132.431,17
4	12		25/04/2025	R\$ 110.810,61	R\$ 5.487,00	R\$ 116.297,61				R\$ 116.297,61
1	44		30/04/2025	R\$ 123.257,00	R\$ 2.643,00	R\$ 125.900,00				R\$ 125.900,00
4	43		09/05/2025	R\$ 135.329,00	R\$ 571,00	R\$ 135.900,00				R\$ 135.900,00

/ **Condomínio Castellmonte: R\$ 65.733,29.**

Bloco	Unidade	Status do Processo	Data do Contrato CEF	Recursos de Financiamento	Recursos de Subsídios	Valor a ser Creditado	Data Retorno do Registro	Data do Crédito em Conta	Valor CREDITADO	Valor DEBITADO INDEVIDAMENTE
2	72	Registrado	30/12/2024	R\$ 66.000,00	R\$ -	R\$ 66.000,00	02/04/2025	10/02/2025	R\$ 65.733,29	R\$ 65.733,29

/ **Condomínio New Wave Residencial: R\$ 255.057,75.**

Bloco	Unidade	Status do Processo	Data do Contrato CEF	Recursos de Financiamento	Recursos de Subsídios	Valor a ser Creditado	Data Retorno do Registro	Data do Crédito em Conta	Valor CREDITADO	Valor DEBITADO INDEVIDAMENTE
6	72	Registrado	29/06/2023	R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00	04/09/2023	20/02/2025	R\$ 50.000,00	R\$ 16.639,11
2	84	Registrado	17/05/2024	R\$ 66.000,00	R\$ -	R\$ 66.000,00	26/08/2024	04/09/2024	R\$ 64.435,22	R\$ 32.675,33
2	81	Registrado	05/08/2024	R\$ 66.000,00	R\$ -	R\$ 66.000,00	17/10/2024	29/10/2024	R\$ 63.144,64	R\$ 32.675,33
2	83	Registrado	05/08/2024	R\$ 60.000,00	R\$ -	R\$ 60.000,00	17/10/2024	29/10/2024	R\$ 60.000,00	R\$ 26.949,53
2	74	Registrado	20/12/2024	R\$ 66.000,00	R\$ -	R\$ 66.000,00	11/04/2025	29/04/2025	R\$ 64.435,22	R\$ 32.675,33
3	71	Registrado	14/01/2025	R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00	22/04/2025	09/05/2025	R\$ 49.289,29	R\$ 26.210,02
3	73	Registrado	14/01/2025	R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00	16/04/2025	30/04/2025	R\$ 49.289,29	R\$ 26.210,02
4	83	Registrado	14/01/2025	R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00	11/04/2025	29/04/2025	R\$ 49.166,42	R\$ 17.406,53
3	82	Registrado	07/02/2025	R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00	16/04/2025	30/04/2025	R\$ 49.289,29	R\$ 26.210,02
4	82	Registrado	07/02/2025	R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00	16/04/2025	09/05/2025	R\$ 49.166,42	R\$ 17.406,53
1	43	A Contratar		R\$ 194.116,00	R\$ 5.084,00	R\$ 199.200,00				
1	84	A Contratar		R\$ 54.000,00	R\$ -	R\$ 54.000,00				
3	84	A Contratar		R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00				
4	81	A Contratar		R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00				
4	84	A Contratar		R\$ 50.000,00	R\$ -	R\$ 50.000,00				
6	52	A Contratar		R\$ 150.000,00	R\$ -	R\$ 150.000,00				

24. É possível constatar que os valores não creditados pela instituição financeira somam atualmente a expressiva quantia de R\$ 2.973.070,00, os quais poderiam ser utilizados pela Recuperanda para pagamento de obrigações decorrentes do Plano, colaborando com seu efetivo soergimento.

25. Ora, se no caso do contrato referente ao Sr. Schmidt, objeto da manifestação de mov. 32023.1, a CEF reconheceu que existiria o valor de R\$ 12.659,43 devido à Casaalta



é terminantemente impossível acreditar que em relação aos mais de 35 contratos mencionados acima não seria devido qualquer valor à Recuperanda.

26. Como pode ser verificado pelos extratos das contas bancárias da Recuperanda (**docs. 02 a 03**), em conjunto com a listagem dos Contratos de Financiamento já formalizados, os poucos valores creditados nas contas da Casaalta, são integralmente retidos pela instituição financeira.

27. A conduta adotada pela CEF impede que a Recuperanda obtenha recursos oriundos de sua principal atividade e fonte de renda, sufocando completamente o seu fluxo de caixa. Como resultado, há o comprometimento de sua recuperação judicial, eis que, sem ter o devido faturamento, a Recuperanda fica impossibilitada de cumprir com as obrigações advindas do Plano, por fatores externos à sua vontade e má-fé de seu maior credor.

28. É importante mencionar ainda que a r. decisão embargada foi proferida no dia **26/03/2025**, em que foi reiterada a ordem para que a CEF se abstivesse de realizar novos bloqueios ou retenções de valores da empresa, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00, por descumprimento (mov. 32045.1) e, mesmo assim, as retenções continuaram, como se pode constatar dos extratos colacionados abaixo:

08/05/2025	08/05/2025	31561	DESBL CRED REAL FACIL CX	17.406,53	R\$ 49.166,42
08/05/2025	08/05/2025	0	TCCMO	- 1.440,00	R\$ 47.726,42
08/05/2025	08/05/2025	607469	DEBITO PRESTACAO HAB	17.406,53	R\$ 30.319,89

(Bloqueios em diferentes extratos relativos às unidades imobiliárias do Condomínio New Wave Residencial)

29. Por essas razões, e uma vez comprovadas as novas e sucessivas retenções de valores e amortizações indevidas nas contas de titularidade da Recuperanda, requer-se seja a CEF intimada para efetuar a imediata liberação dos valores mencionados na documentação anexa, os quais somam a expressiva quantia de R\$ 2.973.070,00, bem como seja reconhecido o descumprimento da r. decisão de mov. 32045.1, determinando o pagamento de multa diária de R\$ 50.000,00, a ser contabilizada desde 08/05/2025.

III. Expedição de Carta de Arrematação

Necessária finalização do procedimento competitivo

30. Ainda nos termos da r. decisão de mov. 32045.1, foram homologados os processos competitivos para aquisição das UPI's São Carlos e Água das Flores e, na mesma ocasião foi determinada ainda a expedição de carta de arrematação em favor dos adquirentes, a qual até o momento não ocorreu.



31. No tocante à UPI Água das Flores, conforme constou na r. decisão que homologou o processo competitivo, o pagamento do preço da arrematação se deu com créditos de titularidade do credor titular da garantia real que recaia sobre o imóvel que compõe a UPI, ensejando a manifestação da Pateo Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda. a mov. 32097.1, pugnando pela expedição de carta de arrematação.

32. Já em relação à UPI São Carlos, para fins de perfectibilizar o processo competitivo homologado, nos termos do item “7.ii” do Edital de oferta pública de mov. 31173.2, requer-se a juntada do termo de permuta financeira firmado com o arrematante (**doc. 04**), estando assim finalizados os procedimentos necessários para alienação da UPI, motivo pelo qual também se faz necessária a expedição de carta de arrematação em nome da Imobcon S.A.

São Paulo, 22 de maio de 2025.

Tiago Schreiner Lopes

OAB 194.583/SP

Alceu Rodrigues Chaves

OAB/PR 29.073

Guilherme França

OAB 324.907/SP

Luciano Hinz Maran

OAB/PR 29.381

Bruna Alves de Andrade Azevedo

OAB 420.497/SP

Thaís Abreu Carvalho

OAB 474.249/SP

