

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

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba

*URGENTE - IMINENTE CONSOLIDAÇÃO DA
PROPRIEDADE DE BENS DA RECUPERANDA –
RISCO À ATIVIDADE EMPRESARIAL*

AUTOS N° 0004549-98.2019.8.16.0185

Recuperação Judicial

CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. – em recuperação judicial (“Recuperanda”
ou “Casaalta”), já devidamente qualificada, por seus advogados, nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, vem expor e requerer o quanto segue.

I. Conduta da Caixa Econômica Federal

II.1 *Tentativa de consolidação da propriedade de dois imóveis da Recuperanda*

1. Como já é de conhecimento deste Juízo, a Caixa Econômica Federal (“CEF”), desde 02/05/2023, descumpre deliberadamente e de maneira reiterada, não somente as ordens emanadas por este Juízo Recuperacional, como também pelo E. Tribunal de Justiça do Paraná e pelo D. Juízo Federal.

2. Tanto é assim que, a Casaalta também ingressou com uma medida judicial perante a MMª Juíza Federal da 14ª Vara Cível da Subseção Judiciária de São Paulo (mov. 31.905), a fim de compelir a instituição financeira a emitir os contratos de compra e venda dos empreendimentos e reestabelecer o seu fluxo de caixa, a fim de fazer frente ao cumprimento do seu Plano de Recuperação.

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



3. Naqueles autos, em 29/05/2024, a Recuperanda obteve decisão liminar (decisão ID nº 326832236¹) para que a CEF (i) emita os contratos pendentes; (ii) ajuste seu sistema; (iii) altere, nos contratos, a qualificação da autora e (iv) atualize os termos contratuais, sendo que até o presente momento a CEF descumpre deliberadamente a liminar, em mais uma afronta ao Poder Judiciário.
4. Mas não é só! E por isso mais uma vez a Recuperanda vem expor o novo abuso praticado pela CEF!
5. Recentemente, a Recuperanda tomou conhecimento que a CEF simplesmente decidiu **consolidar a propriedade dos imóveis inscritos sob as matrículas nºs 128.025 (“Imóvel Carlos Drummond”) e 128.027 (“Imóvel Cecilia Meireles”), do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara**. Tais imóveis são objetos de empreendimentos já finalizados pela Casaalta e cujos apartamentos são justamente objeto dos contratos de compra e venda que a CEF vem se recusando a assinar!
6. Conforme atestam as Notificações anexas (doc. 01), a CEF requereu, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, a intimação da Recuperanda para que, em 15 dias, efetue o pagamento de R\$ 3.752.774,41, relativo ao Contrato de Abertura de Crédito nº 855553617870-7, sob pena de consolidação da propriedade do Imóvel Carlos Drummond:

Assunto: Requerimento de Intimação de Devedor Fiduciante	
QUADRO I – CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO – FGTS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA QUE ENTRE SI CELEBRAM CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	
Número do Contrato Ou CCB: 855553617870-7	Data da Assinatura: 02/03/2016
Posição da Dívida: 30/10/2025	Valor da Dívida: R\$ 3.752.774,41
Vencimento: 02/02/2025	

7. Isso também foi feito em relação ao Imóvel Cecília Meirelles, exigindo-se em 15 dias, pagamento da monta de R\$ 2.098.384,48, relativa ao Contrato Habitacional de Pessoa Jurídica nº 855553536688-4:

	1.187.313,42	362.932,59	24.006,21	2.098.384,48
02/04/2025	R\$ 1.209.266,82	R\$ 362.932,59	R\$ 24.006,21	R\$ 2.098.384,48
03/04/2025	R\$ 1.209.266,82	R\$ 362.932,59	R\$ 24.006,21	R\$ 2.098.384,48

8. Ora, como se sabe, a Casaalta é uma empresa que tem como finalidade a construção de produtos residenciais nos segmentos econômicos de média e baixa renda. Essa é a realidade dos empreendimentos que a CEF busca consolidar a propriedade.

¹ Autos nº 5009551-87.2024.4.03.6100, em trâmite perante a 14ª Vara Cível Federal de São Paulo.



9. Permitir a consolidação da propriedade dos empreendimentos enquanto vigora uma regra que impede quaisquer retenções por parte da CEF, significa **autorizar que um credor impeça a realização de uma das principais atividades da Recuperanda.**
10. Resta claro que a conduta da CEF também infringe o quanto defendido por este D. Juízo, eis que, impedida de amortizar as parcelas dos financiamentos, agora a credora tenta por outros meios o recebimento de seus créditos.
11. Por essa razão, é de rigor que seja oficiado ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, para que seja suspensa qualquer tentativa de consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis enquanto houver discussão acerca da concursalidade dos créditos da CEF.
12. Caso este D. Juízo permita o prosseguimento das consolidações, não só autorizará a retirada de bens de suma importância do patrimônio da Recuperanda, como também permitirá que a CEF interfira com a moradia de inúmeros dos clientes da Casaalta. E tudo porque o Banco se recusa a acatar as ordens deste D. Juízo Recuperacional.

II.2 Redução de saldo devedor dos empreendimentos

13. Cumpre ressaltar que, em junho/2023, à mov. 27.956, a CEF se manifestou nesses autos informando a suposta posição consolidada da dívida de todos os empreendimentos pertencentes à Casaalta, oportunidade em que relacionou os seguintes valores:

- a) empreendimento Carlos Drummond, no valor de R\$ 8.711.239,38 e
- b) empreendimento Cecília Meirelles, no valor de R\$ 4.653.374,93,

Empreendimento	Patrimônio de Afetação	Contrato PAI Empreendimen to e Fiança	Posição da Dívida Fiança Atraso Obra	Contrato Empréstimo PJ	Posição da Dívida Empréstimo PJ	Posição da dívida consolidada	Liquidação
ÁGUA DO ENGENHO	SIM – AV.04	155553454931	-251.376,37	855553454929	1.979.148,06	1.727.771,69	NÃO
RECANTO DOS PASSAROS I	SIM – AV.18	155553571279	3.178.965,73	855553571280	-1.307.945,59	1.871.020,14	NÃO
RECANTO DOS PASSAROS II	SIM – AV.18	155553623058	2.129.357,70	855553623059	-787.216,35	1.342.141,35	NÃO
ARBORETTO	SIM – AV.04	155553570121	2.049.691,00	855553570122	7.324.584,20	9.374.275,20	NÃO
CASTELLMONTE	SIM – AV.07	155553642623	1.264.996,34	855553642621	19.968.792,05	21.233.788,39	NÃO
GRACIOSA MOD I	SIM – AV.07	177770000553	3.201.595,54	878770027722	8.428.760,12	11.630.355,66	NÃO
GRACIOSA MOD II	SIM – AV.07	177770000555	3.809.786,14	878770027748	1.303.761,75	5.113.547,89	NÃO
MIRANTE II	SIM – AV.03	177770000568	-	878770028289	-	-	SIM
NEW WAVE MOD I	SIM – AV.19	155553607468	770.904,91	855553607469	10.407.154,56	11.178.059,47	NÃO
NEW WAVE MOD II	SIM – AV.19	155553642698	868.889,92	855553642695	7.613.037,39	8.481.927,31	NÃO
RESIDENCIAL TORDESILHAS II	SIM – AV.03	155553417099	1.569.550,04	855553417100	3.638.521,53	5.208.071,57	NÃO
VILA GALLI III - CECÍLIA MEIRELLES	SIM – AV.03	155553536697	792.817,39	855553536698	3.860.557,54	4.653.374,93	NÃO
VILLA GALLI II - CARLOS DRUMMOND	SIM – AV.03	155553617869	423.654,81	855553617870	8.287.584,57	8.711.239,38	NÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, re Validado em: https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.1825.XVP991.L5C4D

14. Ocorre que, pela Notificação anexa (vide doc. 01), o empreendimento Cecília Meirelles teria uma dívida atualizada de R\$ 2.098.384,48, com uma diferença de **R\$ 2.554.990,45** do valor devido em junho de 2023.
15. O mesmo ocorre com o empreendimento Drummond, que, de acordo com a Notificação, possui um débito corresponde à R\$ 3.752.774,41, com uma redução de **R\$ 4.958.464,97** quando comparado a junho/2023, o que revela um **decréscimo substancial na dívida**.
16. Considerando que ambas as informações acerca do valor devido em cada empreendimento vieram diretamente da CEF, resta a dúvida: qual a origem da redução da dívida?
17. Ao que parece, existem apenas duas alternativas, ou a CEF amortizou irregularmente parcelas da dívida, ou apresentou um saldo devedor com valor divergente da realidade de mov. 27.956, como forma de impedir o levantamento de R\$ 5.967.793,89² pela Recuperanda, valores estes advindos de retenções ilegalmente feitas pelo banco.
18. Fato é que, caso de fato tenham sido amortizações, estas não aconteceram com o consentimento da Recuperanda e, ao que tudo indica, foram realizadas em violação às decisões proferidas por essa MM^a. Juíza Recuperacional em 02/05/2023 (mov. 26.505) e 20/10/2023 (mov. 28.752), que determinou que a CEF se abstinhasse de efetuar novas retenções diretamente nas contas da Recuperanda:

“Independentemente de ser o contrato celebrado com a Caixa sujeito ou não à recuperação judicial, o bloqueio de valores diretamente na conta da Recuperanda viola o princípio da par conditio creditorum, retendo montante obtido pela recuperanda no desempenho de sua atividade empresarial, de forma a prejudicar tanto a empresa quanto os demais credores.”

“Sendo assim, defiro o pedido da recuperanda do mov. 28208, para que seja liberado os recursos depositados nos autos em favor da recuperanda, bem como determino que a Caixa Econômica Federal se abstenha de realizar novos bloqueios ou retenções de valores da empresa recuperanda, seja na conta 251-0 da agência 2863, ou qualquer outra conta da empresa, sob pena de multa diária de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por descumprimento.”

19. Verifica-se que, em ambos os empreendimentos, ocorreu uma diminuição significativa dos débitos existentes, especialmente após junho/2023, o que reforça o fato de que

² Conforme mov. 26.505.



a CEF retém ilegalmente valores nas contas de titularidade da Recuperanda, fato noticiado repetidas vezes nos autos³ e coibido por esta D. Juíza Recuperacional (mov. 26.505).

20. Nota-se que claramente, existe um desencontro nas informações apresentadas pela CEF, considerando essa redução – aparentemente – injustificada dos valores dos empreendimentos Carlos Drummond e Cecília Meirelles.

21. Porém, o mais absurdo de toda a questão é que, em igual descumprimento aos comandos deste D. Juízo, a CEF se recusa a discutir a concursabilidade (ou não) de seus créditos.

II.3 Ausência de discussão a respeito da natureza do crédito

22. Convém lembrar ainda que a CEF busca satisfazer os débitos sem sequer levar a discussão acerca da concursabilidade para este Juízo, conforme já havia sido determinado no mov. 27.236:

No mais, da leitura da decisão proferida em sede de agravo de instrumento (mov. 26727.2) foi possível constatar que a CEF sustenta que os valores bloqueados dizem respeito a empreendimentos que se consubstanciam em patrimônio de afetação, e que não estão sujeitos aos efeitos do art. 6º da Lei 11.101/2005. No entanto, como também constou da referida decisão, sabe-se que a Caixa possui diversos contratos com a recuperanda, parte destes está habilitada na recuperação judicial, e a recuperanda alega que os descontos que foram efetuados abrangem inclusive contratos e operações sujeitas ao Plano. Para que haja uma decisão acerca de serem ou não tais valores bloqueados oriundos de contratos que digam respeito os empreendimentos integrantes do patrimônio de afetação (que não se submetem aos efeitos da RJ), faz-se necessário aguardar a instalação do contraditório e a oitiva do AJ para que seja constatado se os valores bloqueados pela Caixa dizem respeito somente a créditos extraconcursais, ou se há desconto indevido de créditos submetidos aos efeitos da RJ.

23. Este D. Juízo Recuperacional é o único competente para deliberar sobre a natureza dos créditos, tratando-se de **competência absoluta**⁴, fato esse que é frontalmente ignorado pela CEF, que se recusa a submeter a questão para análise judicial (mov. 27.956) e prefere prosseguir com as constrações da forma que bem entender.

³ Petições de mov. 25.739 e mov. 25.758.

⁴ Agravo de Instrumento. 8ª Câmara Cível - 0107586-41.2024.8.16.0000. Rel. Des. Gilberto Ferreira. J. 17.02.2025 e Agravo de Instrumento. 6ª Câmara Cível - 0074512-93.2024.8.16.0000. Rel. Des. Fernando Paulino Da Silva Wolff Filho. J. 10.02.2025.



Note-se que, se os créditos com patrimônio de afetação – **de forma acertada** - ficaram de fora da recuperação, **não cabia** à CEF apresentar a impugnação à relação de credores prevista no artigo 8º da Lei 11.101/2005 ou a habilitação prevista no artigo 10 da mesma lei. Muito pelo contrário. Se agora a recuperanda sustenta que tais créditos deveriam ficar sujeitos à recuperação, a iniciativa para ajuizamento da demanda em questão só seria em tese possível à própria recuperanda, nunca à CEF.

Vale dizer: não cabe à CEF apresentar impugnação ou habilitação para **excluir** aquilo que **já está fora**, medida que só seria juridicamente possível em tese à recuperanda (dada sua intenção de incluir créditos não sujeitos).

24. Assim, evidente que inexistente qualquer pretensão da CEF de ver resolvida a questão, uma vez que, além de nitidamente informar que não submeterá a questão a este D. Juízo, prosseguiu com as amortizações irregulares dos empreendimentos da Casaalta e, agora, tenta consolidar a propriedade de dois deles.

II.4 Recusa para emissão de novos contratos – Valores que poderiam ser utilizados na amortização

25. Caso a CEF pretenda, em algum momento, discutir efetivamente a concursabilidade de cada um dos contratos firmados com a Casaalta e, existindo valores extraconcursais em aberto, fato é que **já existem promessas de compra e venda suficientes para amortizar grande parte do débito dos empreendimentos que a CEF busca consolidar a propriedade fiduciária** (doc. 02).

26. Assim como já trazido aos autos, a CEF se recusa assinar os novos contratos de adquirentes das suas unidades, em descumprimento à ordem proferida pelo D. Juízo Federal nos autos nº 5009551-87.2024.4.03.6100 (mov. 31.905), totalizando, atualmente:

/ **22** unidades do empreendimento Drummond, no valor total de R\$ 2.758.922,23; e

/ **10** unidades do empreendimento Cecília Meirelles, no valor total de R\$ 1.251.108,65.

27. Nota-se que, caso reconhecidos os valores devidos de ambos os empreendimentos como extraconcursais, os contratos de compra e venda atualmente não assinados por inércia da CEF seriam de grande valia para sua amortização.

28. Como se já não bastassem todos os absurdos narrados, destaca-se, ainda, que, diante da demora na assinatura dos contratos pela CEF, **a Casaalta já teve que lidar com 13 distratos em relação aos dois empreendimentos em comento**, ocasionando uma **perda de liquidez na monta de R\$ 1.626.125,73**, referente aos dois empreendimentos que a CEF pretende consolidar a propriedade.

29. Nota-se aqui a dicotomia das atitudes tomadas pela CEF, que ao mesmo tempo em que tenta consolidar a propriedade dos empreendimentos Carlos Drummond e Cecília

Meirelles, também se nega a assinar os contratos oriundos desses mesmos empreendimentos, impedindo o recebimento de valores que poderiam ser utilizados para pagamento da dívida.

30. É diante deste grave contexto que a Recuperanda apresenta tais condutas nestes autos apenas para que este D. Juízo tenha ciência das práticas perpetradas pela CEF, as quais serão igualmente noticiadas ao D. Juízo Federal, eis que a não assinatura dos contratos de financiamento imobiliário está em flagrante descumprimento da ordem exarada por aquele D. Juízo.

II. Conclusão e pedidos

Diante de todo o exposto, requer-se:

- a) a expedição de **ofício com urgência** ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, para que se abstenha de efetivar a pretensa consolidação da propriedade dos imóveis inscritos sob as matrículas nºs 128.025 e 128.027;
- b) a intimação pessoal da CEF, para que esclareça a origem da redução dos saldos devedores dos empreendimentos Carlos Drummond e Cecilia Meirelles, uma vez que estava impedida de realizar amortizações nas contas da Recuperanda conforme reiteradas decisões judiciais;
- c) a intimação pessoal da CEF, na pessoa do seu representante legal, para que esclareça os motivos de não terem apresentado incidente para discussão dos créditos detidos em face da Recuperanda e, a origem das amortizações realizadas nos empreendimentos Drummond e Cecília Meirelles (vide doc. 01); e
- d) por fim, reitera-se o quanto exposto à mov. 31.938, a fim de que, a CEF seja intimada para pagamento da multa diária no valor de R\$ 50.000,00, ante as condutas narradas neste petitório e nos movs. 31.905 e 31.360.

São Paulo, 26 de fevereiro 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

