

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

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba

*COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO JUÍZO RECUPE-
RACIONAL. RISCO AO PATRIMÔNIO DA RECUPE-
RANDA E À ATIVIDADE EMPRESARIAL. DECI-
SÕES DA E. CÂMARA PREVENTA.*

AUTOS N° 0004549-98.2019.8.16.0185

Recuperação Judicial

**Casaalta Construções Ltda. – em recuperação judicial (“Recuperanda” ou “Ca-
saalta”)**, já devidamente qualificada, por seus advogados, nos autos da Recuperação Ju-
dicial em epígrafe, vem, em complemento à manifestação de mov. 32.030.1, expor e re-
querer o quanto segue.

1. Esta manifestação objetiva demonstrar a competência desse Juízo para dirimir a
nova, porém antiga, discussão entre Recuperanda e CEF, conforme consistentemente – e
adequadamente – vem fazendo esse Juízo e o E. TJPR ao longo do processo.

I. Competência do Juízo Recuperacional

II.1 Concursalidade do crédito da CEF

2. Conforme já mencionado diversas vezes no decorrer do último ano e, mais recen-
tamente na manifestação da Recuperanda de mov. 32.030.1, a Caixa Econômica Federal
(“CEF”) desconsidera por completo quaisquer decisões que a impeçam de retirar valores
e bens da Recuperanda.

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. Como se sabe, inexistiu até o momento – por simples desídia da CEF –, a instauração de um incidente de impugnação de crédito, **conforme determinado pelo E. TJ/PR** e em atenção à decisão proferida por este Juízo, para que se possam discutir os valores devidos, bem como correlacioná-los de forma correta aos empreendimentos imobiliários existentes.

4. Essa indefinição permitiu que a CEF requeresse o envio de notificações através do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, informando sobre a pretensão de consolidação da propriedade dos imóveis inscritos sob as matrículas nºs 128.025 (“Imóvel Carlos Drummond”) e 128.027 (“Imóvel Cecilia Meireles”), conforme já narrado na manifestação de mov. 32030.1.

5. Além disso, a Recuperanda tomou conhecimento de que a instituição financeira busca também consolidar a propriedade de imóveis relativos ao empreendimento Residencial Arboretto de Araras, que abrange diversas matrículas conforme listadas na Notificação anexa (doc. 01), todas do Ofício de Registro de Imóveis de Araras/SP, com valor total do débito equivalente a R\$ 1.752.192,62, além de acréscimo de juros, multas e demais encargos contratuais.

6. Essa conduta menoscaba o acórdão em que a Câmara Preventa determinou à CEF o ajuizamento de impugnação de crédito para apuração dos valores que entende devidos.

7. E mais, esse posicionamento reforça o fato de que a CEF age como bem entende, à despeito da existência de decisões em sentido contrário deste D. Juízo, do Tribunal de Justiça do Paraná e do D. Juízo Federal. A instituição financeira se recusa a discutir a concursabilidade (ou não) de seus créditos, excedendo os limites impostos em Lei, em prejuízo à atividade da Casaalta que, tem como principal objeto a construção e comercialização de imóveis para famílias de baixa e média renda, com enfoque no programa Minha Casa, Minha Vida.

8. Relembra-se que em acórdão proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 0030177-23.2023.8.16.0000, o E. TJ/PR foi **expresso** ao dispor que caberia à CEF socorrer-se das vias ordinárias para comprovar a natureza do seu crédito, antes de buscar o recebimento dos valores por vias alternativas:

*“(…) Ou seja, não tendo a agravante demonstrado a quais contratos coligados estaria a dívida atrelada, ou sequer sua inequívoca existência a fim de justificar os descontos realizados em conta, escorreita a decisão ao determinar a liberação do montante retido nas contas de livre movimentação da recuperanda e determinar a abstenção de efetuar novas retenções, **incumbindo à CEF socorrer-se das vias ordinárias a fim de comprovar o seu crédito e buscar o recebimento de tais valores.**”*

9. Em igual sentido, entendeu-se nesses autos que:



*“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 sub metidos aos efeitos da RJ.**” (mov. 27.236)*

10. Ou seja, caberia à CEF submeter tal questão à competência desta MM. Juíza Recuperacional, com a instalação do contraditório necessário e com posterior oitiva da Administradora Judicial, o que, contudo, **não foi feito**.

11. Nesse particular, este D. Juízo Recuperacional é o único competente para deliberar sobre a natureza dos créditos da CEF, tratando-se de **competência que lhe é absoluta**, nos termos da jurisprudência pacífica deste E. TJ/PR:

TJPR

J. 10/02/2025

DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA DO CRÉDITO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO RECUPERACIONAL PARA DEFINIR SE O CRÉDITO É CONCURSAL OU EXTRACONCURSAL. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a impugnação da devedora em recuperação judicial, no âmbito de cumprimento de sentença, mantendo a tramitação da execução mesmo diante da alegação de que o crédito seria concursal e, portanto, submetido aos efeitos da recuperação judicial. A agravante sustenta que a definição da natureza do crédito compete exclusivamente ao juízo recuperacional e que atos de constrição sobre o patrimônio da empresa em recuperação violam o princípio da preservação da empresa. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. 2. Há duas questões em discussão: (i) definir a competência para de terminar a natureza do crédito (concursal ou extraconcursal) no contexto da recuperação judicial; e (ii) verificar a possibilidade de suspensão da execução até a manifestação do juízo da recuperação judicial. III. RAZÕES DE DECIDIR. 3. **A competência para deliberar sobre a submissão ou não de um crédito aos efeitos da recuperação judicial é exclusiva do juízo recuperacional, nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.**4. **O STJ já decidiu que a definição da natureza do crédito, assim como a de liberação sobre atos constritivos, deve ser realizada exclusivamente pelo juízo recuperacional**, conforme precedentes (STJ, CC 185.966/AM, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j. 14/12/2022, e AgInt no CC 167.563/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, j. 17/03/2020).5. A execução individual deve ser suspensa até que o juízo da recuperação judicial analise e decida sobre a classificação do crédito. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido. Dispositivos relevantes citados: Lei nº 11.101/2005, arts. 49 e 59; CPC, art. 66, II. Jurisprudência

relevante citada: STJ, CC 185.966/AM, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j. 14/12/2022, DJe 19/12/2022; STJ, AgInt no CC 167.563/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, j. 17/03/2020, DJe 19/03/2020; TJPR, AI 0054695-48.2021.8.16.0000, Rel. Des. Fernando Paulino da Silva Wolff Filho, 6ª Câmara Cível, j. 07/02/2022.

**TJPR - 6ª Câmara Cível - 0074512-93.2024.8.16.0000 - Rel.: DESEMBAR-
GADOR FERNANDO PAULINO DA SILVA WOLFF FILHO - J. 10.02.2025.**

12. Trata-se de entendimento ignorado pela CEF, que se recusa a submeter a questão para análise judicial (mov. 27956.1) e prefere prosseguir com diversas constrições sob o patrimônio da Recuperanda, ainda que não haja decisão definitiva sobre a natureza do seu crédito.

13. Sendo assim, considerando a competência funcional exclusiva e inderrogável deste D. Juízo para versar acerca da concursabilidade ou não dos créditos à Recuperação Judicial da Casaalta, se faz necessária a suspensão das discussões relacionadas ao crédito da CEF nesses autos, **determinando-se a instauração de incidente próprio para análise do crédito**, a ser acompanhado pelo Administrador Judicial, com o traslado das principais peças relevantes para o deslinde da questão.

II.2 *Eventuais constrições sobre o patrimônio da Recuperanda devem ser analisadas pelo D. Juízo Recuperacional*

14. Ainda que se entenda pela extraconcursabilidade dos créditos, fato é que o Juízo Universal – em primazia ao **princípio da preservação da atividade empresarial e ante a possibilidade de quebra** – poderá e deverá exercer o controle de atos constitutivos incidentes sob o patrimônio da Recuperanda, tal como já vem sendo realizado por este D. Juízo ao impedir novas retenções nas contas da Casaalta (v. mov. 28752.1).

15. Citam-se alguns recentes precedentes nesse sentido:

DIREITO EMPRESARIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LEVANTAMENTO DE VALORES PENHORADOS. EXECUÇÃO INDIVIDUAL. CRÉDITO CONCURSAL. QUADRO GERAL DE CREDITORES. ESSENCIALIDADE. RECURSOS ECONÔMICO-FINANCEIROS. CUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO. VIABILIDADE. SOERGIMENTO DA EMPRESA. JUÍZO UNIVERSAL. COMPETÊNCIA JURISDICIONAL. ATOS CONSTITUTIVOS SOBRE O PATRIMÔNIO DA EMPRESA RECUPERANDA. TEMPORALIDADE. CONSTRIÇÕES ANTERIORES AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTES. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA PAR CONDITIO CREDITORIUM.1. In casu, observa-se que fora judicialmente deferido o levantamento de valores penhorados em sede procedimental de execução

TJPR

J. 11/11/2024



individual, a favor da empresa recuperanda.2. O crédito concursal da Agravante fora regular e validamente listado no respectivo quadro geral de credores .3. Os recursos econômico-financeiros se afiguram essenciais para viabilizar o fiel e integral cumprimento do plano de recuperação, aprovado pela Assembleia Geral de Credores; e, assim, também se dê o efetivo soerguimento da empresa em crise, aqui, recuperanda. 4. Em relação à competência jurisdicional, pontua-se que o Juízo Universal (Recuperacional) detém a atribuição legal para deliberar acerca de atos constritivos que incidam sobre o patrimônio da empresa recuperanda, ainda que tais restrições tenham sido determinadas anteriormente ao pedido de recuperação judicial.5. Recurso de agravo de instrumento conhecido, e, no mérito, não provido.

TJPR - 17ª Câmara Cível - 0082188-29.2023.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR MARIO LUIZ RAMIDOFF - J. 11.11.2024

16. Tal se justifica no fato de que o cumprimento do plano de recuperação judicial é elaborado com base na previsão de faturamento da Recuperanda, de modo que **não é razoável permitir que medidas constritivas, tal como a expropriação de imóveis – restritivas sejam adotadas por um credor em detrimento de toda a coletividade, sem qualquer controle do juízo recuperacional.**

17. A competência do D. Juízo Recuperacional permanece **mesmo que já tenha se escoado o stay period**, considerando justamente a interrelação existente entre a continuidade do fluxo de caixa e o risco de esvaziamento da atividade empresarial. Tanto é assim, que o Col. STJ já decidiu pela manutenção da competência do Juízo único mesmo após o decurso do período de proteção.

STJ

J. 20/04/2024

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. ATOS EXPROPRIATÓRIOS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA A RECUPERAÇÃO JUDICIAL. 1. Ainda que se atribua o caráter extraconcursal a crédito, incumbe ao juízo em que se processa a recuperação judicial deliberar sobre os atos expropriatórios e sopesar a essencialidade dos bens de propriedade de empresa passíveis de constrição e a solidez do fluxo de caixa. Precedentes. 2. **Iniciada a recuperação judicial, é mister que os atos constritivos aos ativos da sociedade sejam submetidos ao Juízo Recuperacional, sob pena de esvaziamento dos propósitos da recuperação, mesmo após transcorrido o prazo de 180 dias (art. 6º, § 4º, da Lei n. 11.101/2005).** Precedentes. Agravo interno improvido.*

AgInt no CC n. 199.612/DF, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Seção, julgado em 30/4/2024, DJe de 6/5/2024.

18. Caso contrário, corre-se o risco de comprometimento da efetividade do plano de recuperação judicial – o que poderá ocorrer caso a CEF persista com tais medidas –,

prejudicando, assim, tanto os credores envolvidos quanto o interesse público no funcionamento da empresa.

19. Sendo assim, quando se analisa a questão referente ao crédito da CEF em relação à necessária proteção do patrimônio da Recuperanda, fato é que também é de competência deste D. Juízo analisar a pertinência das pretensas expropriações.

II. Risco de grave prejuízo aos credores

A consolidação dos empreendimentos só beneficia à CEF

20. No caso em vertente, há grave risco e iminente prejuízo aos credores caso a CEF prossiga com a consolidação dos imóveis, uma vez que privará a Casaalta de receber os valores oriundos de três empreendimentos, os quais são imprescindíveis para o pagamento das obrigações firmadas com o Plano de Recuperação Judicial.

21. E, como se sabe, ao mesmo tempo em que pretende consolidar os Imóveis, a CEF se recusa a assinar os novos contratos oriundos desses mesmos empreendimentos, impedindo o recebimento de valores que poderiam ser utilizados para pagamento da dívida.

22. Existe uma situação atípica nesse caso, em que a principal atividade da Recuperanda – e o sucesso desta Recuperação Judicial – depende da formalização de contratos de compra e venda de imóveis com a CEF. Não se trata de um ou de outros parques Bancos, credores, que possuem uma relação de parceria ou de fornecimento de empréstimos. Neste caso, a relação é única e, portanto, fundamental para a continuidade da operação da empresa, eis que a Casaalta constrói empreendimentos imobiliários integralmente direcionados ao programa habitacional federal, Minha Casa Minha Vida.

23. A Casaalta teve que lidar recentemente com **13 distratos** em relação aos empreendimentos Drummond e Cecília Meirelles, ocasionando uma perda de liquidez significativa de R\$ 1.626.125,73, além de se recusar a assinar novos contratos dos dois empreendimentos que totalizam R\$ 4.010.030,88 em vendas estagnadas exclusivamente por culpa da CEF.

24. Deste modo, a situação se encontra insustentável, eis que, ao mesmo tempo em que a CEF tenta consolidar os imóveis, deixa de assinar ou formalizar novos contratos prejudicando operação da Recuperanda, o que reflete no cumprimento do Plano e o pagamento dos credores, condenando a empresa ao insucesso.

25. Nesse caso, a consolidação dos imóveis beneficia exclusivamente a CEF em detrimento de toda a coletividade de credores, garantindo o pagamento de seu crédito – que é inferior ao valor de venda das unidades ainda existentes em cada empreendimento.

26. Em outras palavras, no cenário em que os imóveis permaneçam com a Recuperação, não só será possível o pagamento dos valores que a CEF considera como devidos, mas também a obtenção dos valores necessários ao cumprimento das obrigações firmadas com o Plano de Recuperação Judicial.

27. A medida beneficia inclusive a CEF, para quem poderá ser destinado o sobejo das projeções de vendas¹:

Empreendimentos	Posição da Dívida (cf. notificações)	BÔNUS para Venda Forçada		Projeção de Vendas das Unidades restantes. (100% das unidades)	Valor do Sobejo a ser recebido pela CEF com a consolidação
		25%			
ARBORETTO	R\$ 1.752.448,62	R\$ 160.500,00	R\$ 4.012.500,00	R\$ 2.260.051,38	
CECÍLIA MEIRELLES	R\$ 2.098.834,48	R\$ 136.500,00	R\$ 4.504.500,00	R\$ 2.405.665,52	
DRUMMOND DE ANDRADE	R\$ 3.752.774,41	R\$ 136.500,00	R\$ 9.145.500,00	R\$ 5.392.725,59	
	R\$ 7.604.057,51		R\$ 17.662.500,00	R\$ 10.058.442,49	

Empreendimentos	Posição da Dívida (cf. notificações)	BÔNUS para Venda Forçada		Projeção de Vendas das Unidades restantes. (100% das unidades)	Valor do Sobejo a ser recebido pela CEF com a consolidação
		0%			
ARBORETTO	R\$ 1.752.448,62	R\$ 214.000,00	R\$ 5.350.000,00	R\$ 3.597.551,38	
CECÍLIA MEIRELLES	R\$ 2.098.834,48	R\$ 182.000,00	R\$ 6.006.000,00	R\$ 3.907.165,52	
DRUMMOND DE ANDRADE	R\$ 3.752.774,41	R\$ 182.000,00	R\$ 12.194.000,00	R\$ 8.441.225,59	
	R\$ 7.604.057,51		R\$ 23.550.000,00	R\$ 15.945.942,49	

28. Ou seja, caso se autorize a consolidação dos três empreendimentos, a CEF não só receberá integralmente o valor dos mencionados empreendimentos, como também impedirá que os demais credores concursais recebam os valores acima estimados com a projeção de vendas, de, aproximadamente, R\$ 17.662.500,00, que seriam destinados ao pagamento das obrigações firmadas com o Plano.

III. Pedidos

29. Feitas essas considerações, e uma vez evidenciada a competência deste D. Juízo Recuperacional, a ausência de decisão definitiva sobre a natureza do crédito da CEF e o potencial risco ao cumprimento das obrigações firmadas com o Plano, requer-se:

- a) Seja determinada a suspensão das discussões em relação ao crédito da CEF nesses autos, com a determinação de instauração de incidente próprio a fim de analisar-se individualmente os contratos detidos com a credora, a ser acompanhado pelo Administrador Judicial;

¹ As planilhas consideram a incidência de bônus para venda rápida (em 25%) ou não.



- b) A expedição de ofício ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP e do Ofício de Registro de Imóveis de Araras/SP, para que se abstenham de registrar a consolidação da propriedade dos imóveis até que seja obtida decisão final no incidente mencionado acima e
- c) A intimação pessoal da CEF para esclarecer o motivo de não ter sido apresentado o respectivo incidente de análise do crédito.

São Paulo, 26 de março 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

