

 TJPR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ	PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA FORO CENTRAL DE CURITIBA 26ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA Rua da Glória, 362 – 6º andar – Curitiba/PR – (41)3200-4732 ctba-27vj-s@tjpr.jus.br
--	---

CARTA DE ARREMATACÃO

PASSADA em favor do arrematante **RESIDENCIAL EUGENIO FRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE**, inscrita no CNPJ 24.899.354/0001-88, com sede na Rua Francisco Lima Silva, nº 123, bairro São Francisco, CEP 80520-040, Curitiba/PR, extraída dos Autos nº **0004549-98.2019.8.16.0185** de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** de **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado inscrita no CNPJ 77.578.623/0001-70.

A Doutora **Mariana Gluszcynski Fowler Gusso**, Meritíssima Juíza de Direito da Secretaria da 26ª Vara Cível e Empresarial Regional do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, na forma da Lei **FAZ SABER** a quem o conhecimento deste couber que, por este Juízo e Secretaria da 26ª Vara Cível e Empresarial Regional do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, se processam os Termos dos Autos nº **0004549-98.2019.8.16.0185** de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** de **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, sendo **ARREMATADO** por **RESIDENCIAL EUGENIO FRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE**, inscrita no CNPJ 24.899.354/0001-88, com sede na Rua Francisco Lima Silva, nº 123, bairro São Francisco, CEP 80520-040, Curitiba/PR, os bens a seguir descritos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho e, observando o disposto no art. 433 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná¹, **determinando**

¹ Serão expedidas cartas de adjudicação, alienação ou arrematação relativas a bens imóveis, veículos automotores ou outros bens dependentes de registro no órgão competente. Nos outros casos, a



expressamente o cancelamento de todos os registros das constricções dos bens arrematados, pelo valor total de R\$ 4.040.279,00 (quatro milhões quarenta mil duzentos e setenta e nove reais), **do que se dá quitação**:

- UPI São Carlos, objeto do Laudo de Avaliação de Ativos contido no Mov. [=] ("Laudo de Avaliação"), composta pelo ativo descrito a seguir: imóvel objeto da Matrícula nº 125.198 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, com área de 4388,70 m².

A presente **CARTA DE ARREMATACÃO** constituirá documento hábil a comprovar a aquisição judicial das UPIs, com a ausência de sucessão dos adquirentes em quaisquer dívidas e/ou obrigações da Recuperanda e dos ativos que compõem as UPIs, na forma dos arts. 60, parágrafo único, e 141, inciso II da Lei nº11.101/2005 e do art. 133, parágrafo primeiro, inciso II da Lei nº 5.172/1966.

DADA E PASSADA, nesta cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, datado e assinado digitalmente. Eu, **DANIEL PERALTA PRADO**, Supervisor de Secretaria, a subscrevi.

(ASSINADO DIGITALMENTE)
MARIANA GLUSZCYNski FOWLER GUSO
Juíza de Direito

expedição das cartas ficará a critério do interessado, fazendo-se a entrega dos bens mediante mandado judicial dirigido ao Depositário.

§1º As cartas determinarão expressamente o cancelamento do registro da penhora que originou a execução, sem prejuízo da análise específica, pelo Magistrado, em relação ao cancelamento dos demais registros.

§2º Se a alienação for a prazo, deverá constar, na carta de alienação, o débito remanescente.

§3º Nas cartas constarão o número do RG e do CPF dos interessados, bem como todos os elementos necessários à sua identificação, não se admitindo referências dúbias ou vagas.

§4º Caso tenham por objeto bem imóvel, serão rigorosamente observadas as exigências do art. 225 da Lei de Registros Públicos, não se admitindo referências que não coincidam com as constantes nos registros imobiliários anteriores. Se os autos não contiverem dados suficientes, intimar-se-á o interessado para que os forneça.

dppr





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
26ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA
Rua da Glória, 362 – 6º andar – Curitiba/PR
Fone: 41-32004732 - E-mail: ctba-27vj-s@tjpr.ius.br

AUTO DE ARREMATACÃO
(0004549-98.2019.8.16.0185)

Datado e assinado digitalmente, lavrado por **DANIEL PERALTA PRADO**, Supervisor de Secretaria, por determinação da Meritíssima Juíza de Direito Doutora **MARIANA GLUSZCYNski FOWLER GUSSO**, nos termos dos arts. 876 a 878 do Código de Processo Civil, nestes autos de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** nº 0004549-98.2019.8.16.0185, de **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, foi lavrado o presente **AUTO DE ARREMATACÃO**, em favor de **IMOBICON S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº **24.899.354/0001-88**, com sede na Travessa General Francisco Lima Silva, 123, Curitiba/PR, sobre o seguinte bem, pelo valor de **R\$ 4.040.279,00** (quatro milhões e quarenta mil e duzentos e setenta e nove reais):

- UPI São Carlos, objeto do Laudo de Avaliação de Ativos contido no Mov. [=] ("Laudo de Avaliação"), composta pelo ativo descrito a seguir: imóvel objeto da Matrícula nº 125.198 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, com área de 4388,70 m².

(datado e assinado digitalmente)
Mariana Gluscynski Fowler Gusso
Juíza de Direito





EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 26ª VARA DE
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Autos nº 0004549-98.2019.8.16.0185

IMOBCON S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no
CNPJ/MF sob o nº 24.899.354/0001-88, com sede na Travessa General Francisco Lima e
Silva, nº 123, bairro São Francisco, na cidade de Curitiba/PR, CEP: 80.520-040, com
endereço eletrônico: victor.mendes@imobcon.com.br (**Anexo 1 – Estatuto Social**), por
seus advogados ao final assinados, com endereço profissional na Rua Conselheiro Dantas,
nº 105, bairro Prado Velho, na cidade de Curitiba/PR, CEP: 80.220-190, onde recebem
intimações (**Anexo 2 - Procuração**), vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, expor
e requerer o que segue.

I. Síntese da causa

1. Consoante manifestação do i. Administrador Judicial (mov. 31916.1), em
03/10/2024, foi publicado edital de alienação das UPI's de São Carlos e Água das Flores.
2. Na mesma data, em 03/10/2024, a Imobcon S/A ora peticionante (“Arrematante
Imobcon”) apresentou proposta para aquisição da UPI de São Carlos, objeto da Matrícula
nº 125.198 do Registro de Imóveis de São Carlos/SP (mov. 31916.6).
3. Ato posterior, em 01/11/2024, a Recuperanda Casaalta se manifestou
favoravelmente à homologação da proposta (mov. 31938.1).
4. A mesma concordância foi manifestada pelo Ministério Público (mov. 31997).
5. Neste cenário, em 26/03/2025, este d. Juízo homologou a proposta de arrematação
da referida UPI de São Carlos (mov. 32045.1).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV3V VW2UK NM5RP 4MT73

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



6. Veja-se (mov. 32.045.1, fls. 5):

18. Sendo assim, homologo as propostas apresentadas para ambas as UPIs, determinado a baixa dos gravames 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.

7. Com o fim de concluir os trâmites finais da arrematação, a Arrematante Imobcon vem manifestar-se nos termos a seguir expostos.

II. Da lavratura do auto de arrematação: constituição de SPE para tal propósito – Residencial Eugenio Franco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (CNPJ nº 60.928.795/0001-24

8. A aquisição da UPI São Carlos pela Arrematante Imobcon foi realizada com a finalidade de viabilizar a incorporação de futuro empreendimento imobiliário.

9. Para a consecução de tal empreendimento, e valendo-se da regra constante no art. 31-A da Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações), a Arrematante Imobcon constituiu uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), denominada **Residencial Eugenio Franco Empreendimento Imobiliário SPE – LTDA** (CNPJ nº 24.899.354/0001-88) (**Anexo 3 – Contrato Social SPE**).

10. Neste passo, com o fim de proceder à realização das diligências subsequentes, a Arrematante Imobcon solicita que seja realizada a lavratura do auto de arrematação da UPI de São Carlos¹ em favor da pessoa jurídica Residencial Eugenio Franco Empreendimento Imobiliário SPE – LTDA (CNPJ nº 24.899.354/0001-88) (**Anexo 3**).

¹ Matrícula nº 125.198 do Registro de Imóveis de São Carlos/SP.



III. Requerimentos

11. Ante ao exposto, nos termos do art. 60 da Lei nº 11.101/2005, a Arrematante Imobcon requer que seja realizada a lavratura do auto de arrematação da UPI de São Carlos em favor da pessoa jurídica Residencial Eugenio Franco Empreendimento Imobiliário SPE – LTDA (CNPJ nº 24.899.354/0001-88).

Respeitosamente,
Pede-se deferimento.

Curitiba/PR, 30 de maio de 2025.

Ivo de Paula Medaglia
OAB-PR 62.014

Gustavo Henrique Sperandio Roxo
OAB-PR 65.336

Lucas Salazar Serena
OAB-PR nº 12.344-E

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV3V VW2UK NM5RP 4MT73

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



**AO DOUTO JUÍZO DA 26ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ**

Processo n.º 0004549-98.2019.8.16.0185

CREDIBILITÄ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA.,
nomeada Administradora Judicial neste processo de Recuperação Judicial, em que
é Recuperanda a empresa **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, vem,
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

Em 19/8/24, a MM. Magistrada, por meio da r. decisão de mov. 31140,
item 17, acolheu “*o pedido da Recuperanda de constituição e alienação das UPIs
de São Carlos e Água das Flores, a 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.*”.

Considerando que os editais foram veiculados no DJe de 21/08/2024,
e publicados dia 22/08/2024, conforme certidões do movimento 31173, o 30º dia
útil após a publicação se deu em 03/10/2024.



Na data determinada, às 16h, duas propostas foram recebidas na Serventia pelo Administrador Judicial, na presença de um representante da Recuperanda e de Daniel Peralta Prado, Supervisor da Secretaria da Vara Especializada, conforme termos anexos.

Para dar maior publicidade ao ato, no mesmo dia, por meio do link <https://us06web.zoom.us/j/89795873053?pwd=daXiz3RhX15HwQmtYyeXoMr0HtaF7a.1>, às 17h35 as propostas foram abertas e lidas pelo Administrador Judicial, tendo sido realizada a leitura do edital e dos requisitos, na presença do representante da Recuperanda, dos seus advogados e do Supervisor da Secretaria da Vara Especializada. A gravação está à disposição para os interessados, se necessário.

Constatou-se a apresentação de uma proposta para cada UPI.

O proponente **PATEO BAURU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF nº 09.250.765/0001-54, apresentou proposta para aquisição da UPI Água Das Flores, pelo valor de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões quinhentos mil reais).

Para a UPI São Carlos, foi apresentada proposta pela empresa **IMOBCON S/A**, inscrita no CNPJ 24.899.354/0001-88, pelo valor de R\$ 4.040.279,00 (quatro milhões quarenta mil duzentos e setenta e nove reais).

Diante dos termos das propostas, considerando o disposto no item 9 do edital, submetem-se as propostas à Recuperanda, para que indique se de acordo com estas, para que, após, possa ser submetida ao Juízo para homologação.



ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial pugna pela intimação da Recuperanda para que se manifeste acerca das propostas recebidas, para que, após, possa o d. Juízo decidir a respeito da homologação destas.

Nestes termos, requer deferimento.
Curitiba, 4 de outubro de 2024.

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJL5X WZMNF 3PGTQ FHAGU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA

Nos autos da Recuperação Judicial nº 0004549-98.2019.8.16.0185, requerida pela
Casaalta Construções Ltda. – em Recuperação Judicial ("Casaalta")

Objeto: UPI São Carlos, composta pelo ativo descrito a seguir: imóvel objeto da Matrícula
nº 125.198 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, com área de 4.388,70 m².

Dados do Proponente:

Razão Social: **Imobcon S/A**

CNPJ nº: 24.899.354/0001-88

Endereço: **Travessa General Francisco Lima Silva, 123 – Curitiba/PR**

Dados do Representante Legal:

Nome: **Victor Hugo Batista Mendes**

Identidade nº: **6.306.409-99** - Órgão Exp./Data Exp.: **SESP/PR 06/11/2012**

Naturalidade: **Curitiba/PR**

Profissão: **Empresário**

Endereço: **Alcides Valentino Zanella, 118 – Campo Largo/PR**

VALOR PROPOSTO PARA O IMÓVEL: **R\$ 3.216.400,00**

VALOR PROPOSTO PARA PERCENTUAL DE OBRA EXECUTADO: **R\$ 823.879,00**

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: **R\$ 4.040.279,00**

O Valor Proposto para o Imóvel é caracterizado como **PROPOSTA DE PERMUTA FINANCEIRA**, com valor total estimado de **R\$ 3.216.400,00** (três milhões, duzentos e dezesseis mil e quatrocentos reais) correspondente a **11%** (onze por cento) dos recebíveis do empreendimento (Valor Geral de Vendas - VGV) com as deduções* de **14%** (quatorze por cento).

BASE PARA O CÁLCULO DA PERMUTA FINANCEIRA:

Nº de Unidades Habitacionais: **84**

Ticket Médio: **R\$ 405.000,00**

VGV Bruto estimado: **R\$ 34.000.000,00**

Travessa General Francisco Lima Silva, 123 | Curitiba/PR
Fone/whatsapp: (41) 3035.2464
www.imobcon.com | instagram.com/imobconstrucoes

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYCP VPZTA N344X MW6WA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUT7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



Deduções*: **14% = - R\$ 4.760.000,00**

VGV Líquido estimado: **R\$ 29.240000,00**

Percentual da Permuta: **11%**

Valor Total estimado da Permuta Financeira: **R\$ 3.216.400,00**

Deduções de (i) 6% (seis por cento) de comissão imobiliária; (ii) 4% (quatro por cento) de despesas de marketing; (iii) 4% (quatro por cento) correspondentes a todos os impostos e tributos incidentes na apuração da Receita, atualmente enquadrado no RET (Regime Especial de Tributação)*

O Valor Proposto para o percentual de Obra Executado é caracterizado por serviços anteriormente executados como: escavações, cortinas de contenção e fundações que correspondem a aproximadamente **5,0%** (cinco por cento) do custo total da obra, estimado em **R\$ 16.477.590,00** (dezesesseis milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, quinhentos e noventa reais), o que resulta em valor aproximado de **R\$ 823.879,00** (oitocentos e vinte três oitocentos e setenta e nove reais).

FORMA DE PAGAMENTO:

O Pagamento referente ao percentual de Obra Executado será em dinheiro em moeda corrente nacional, tão logo o percentual de obra executado seja liberado pelo Agente Financiador da Obra.

Permuta financeira, por intermédio de transferências mensais de valores correspondentes a **11%** (onze por cento) do valor recebido no último mês pelas vendas das unidades do empreendimento (Valor Geral de Vendas – VGV) com as deduções* de 14% (quatorze por cento).

Declaro que conheço e aceito todas as condições e exigências constantes no Edital de Oferta Pública previsto no mov. 29.516.3 da Recuperação Judicial nº 0004549-98.2019.8.16.0185 e que atendo às condições mínimas de aquisição previstas no subitem 7 do referido Edital.

Curitiba, 03 de outubro de 2024.

VICTOR HUGO
BATISTA
MENDES:03060
440999

Imobcon S/A.

Assinado de forma
digital por VICTOR
HUGO BATISTA
MENDES:03060440999
Dados: 2024.10.03
14:54:07 -03'00'



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
26ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CURITIBA - PROJUDI
Rua da Glória, 362 - 6º andar - Centro - Curitiba/PR - CEP: 80.030-060 - Fone: 41-32004732 - E-mail: ctba-27vj-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0004549-98.2019.8.16.0185

Processo: 0004549-98.2019.8.16.0185
Classe Processual: Recuperação Judicial
Assunto Principal: Concurso de Credores
Valor da Causa: R\$100.000.000,00
Autor(s): • CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA
• CREDIBILITÁ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA-ME
(ADMINISTRADOR JUDICIAL DO(A) CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA)
Réu(s):

1. Anotem-se (movs. 32914, 32955, 32956, 33060, 33690, 33709, 33711 e 33714).
2. Os pedidos retardatários de habilitação de crédito e impugnações de crédito devem ser realizados em autos apartados, nos termos do artigo 10, §5º e 13, par. único da Lei 11.101/2005, observando o prazo decadencial do artigo 10, §10 da mesma Lei. Assim, deixo de conhecer dos pedidos dos movs. 32937, 33696 e 33697, vez que em desacordo com a legislação. Ciência aos subscritores.
3. Ciente da certidão do mov. 32895 acerca do crédito de Sueli de Fátima Mazzotta Egg. Ciência à credora.
4. Ciente dos RMAs apresentados pela AJ nos movs. 33687, 33703, referentes aos meses de maio, junho, julho de 2025. Ciência aos interessados.
5. Ciência à recuperanda acerca do contido nos ofícios dos movs. 32898, 32938, 33017, 33018, 33019, 33708, 33715 e 33716 e nas petições dos movs. 32926, 33051, 33694, 33705 e 33712.
6. Ciência à AJ acerca do contido na petição do mov. 32919.
7. Oficie-se em resposta ao expediente do:
 - i. Movs. 32954 e 33695, informando que não é possível a realização de penhora no rosto dos autos no feito recuperacional, uma vez que não há valores depositados/vinculados ao processo de recuperação;
 - ii. Mov. 33693, requisitando a remessa dos valores para este Juízo, a fim de verificar a possível liberação à empresa recuperanda;
 - iii. Movs. 33706, 33707 e 33710, informando que tendo decorrido o período de stay no presente feito e não sendo o crédito da exequente sujeito à recuperação judicial, poderão ser realizadas às

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJET YM4RG EBUDK Z3MMR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUT7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY

constrições necessárias para execução do crédito
pelo próprio juízo da execução.

8. Sobre as alegações de inadimplência no pagamento dos créditos das petições dos movs. 32921, 32931, 32936, 32943, 32947, 33030, 33040, 33049, 33112, 33686, 33688, 33691, 33692, 33698, 33702 e 33704 diga a recuperanda. Após, a AJ.
9. Sobre os embargos de declaração do mov. 32239 da Caixa Econômica Federal - no qual a instituição alega que a decisão do mov. 32045 incorreu em contradição ao adotar entendimento distinto para situações da mesma natureza - a recuperanda se manifestou no mov. 32848 e a AJ no mov. 33113.
10. Recebo os embargos, vez que tempestivos, mas no mérito não merecem acolhimento.
11. Conforme bem esclarecido pela AJ, *“a parte da decisão que impossibilitou a retenção está fundamentada em decisões pretéritas, que foram amplamente debatidas e mantidas pelo Tribunal. A outra parte da decisão tratou da consolidação de propriedade de bens imóveis, anotando que se trata de crédito extraconcursal, de modo que, ao contrário do alegado, as questões abordadas são distintas e não se confundem.”*.
12. Ou seja, o que se verifica é que a embargante não restou satisfeita com a decisão embargada e pretende, através de aclaratórios, alterar o que foi decidido, o que é vedado. Neste sentido determina a legislação e a jurisprudência:
 - i. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. EFEITOS INFRINGENTES. IMPOSSIBILIDADE. ART. 1.022 DO NOVO CPC. 1. A pretensão de reformar o julgado não se coaduna com as hipóteses de omissão, contradição, obscuridade ou erro material contidas no art. 1.022 do novo CPC, razão pela qual inviável o seu exame em sede de embargos de declaração. (...) 3. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgInt nos EDv nos EAREsp 1246184/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/12/2019, DJe 16/12/2019)
13. Com isso, deixo de acolher os embargos de declaração opostos no mov. 32239, devendo a parte, não satisfeita com a decisão deste Juízo, opor o recurso competente para tanto.
14. Diante da concordância do AJ (mov. 33113), expeça-se carta de arrematação em favor das arrematantes Pateo Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda., referente à UPI Água das Flores e IMOBICON S/A, referente à UPI São Carlos, como requerido nos movs. 32097 e 32852.
15. A AJ se manifestou no mov. 33113, antes da manifestação da recuperanda e pediu para ser novamente intimada quando da juntada de petição desta. Assiste razão ao auxiliar do Juízo, vez que a decisão do mov. 32894 determina a manifestação da

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXET YM4RG EBUDK Z3MMR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY

recuperanda e, em seguida, a da AJ. Contudo, para auxiliar a Secretaria deste Juízo no cumprimento das decisões, deve a AJ atentar-se em peticionar somente após a manifestação da recuperanda, não ocasionando na necessidade de repetidas intimações das partes no feito.

16. Assim, sobre o contido no item I e IV da petição da recuperanda (mov. 33689), diga a AJ em cinco dias.
17. Ciência aos credores Madecon Engenharia e Bruno Alberto Matelzinho Machado sobre o contido na petição da recuperanda do mov. 33689, informando os dados bancários necessários para o pagamento do crédito.
18. Ciência ao credor Departamento de Água e Esgoto de Bauru – DAE acerca do contido no item V da petição da recuperanda (mov. 33689).
19. A recuperanda se manifestou sobre os ofícios dos movs. 31907, 31909 e 31961, conforme determinação da decisão anterior, do mov.
20. Primeiramente, com relação ao ofício do mov. 31907, oficie-se em resposta informando que o crédito é concursal e, portanto, deve se submeter ao pagamento nos termos do plano de recuperação judicial, não podendo ser realizadas constrições para pagamento do credor, sob pena de ofensa ao *par conditio creditorum*.
21. Quanto aos ofícios dos movs. 31909 e 31961, a recuperanda já sabe que, conforme já decidido anteriormente no presente feito e entendimento consolidado da jurisprudência, não há que se falar em essencialidade de ativos financeiros da recuperanda após o decurso do período de *stay*.
22. Não há diferença entre uma empresa em recuperação judicial – com plano aprovado e homologado – e qualquer outra empresa atuante no mercado, devendo as recuperandas arcarem com todos os créditos não sujeitos à RJ, sob pena de constrições sobre bens e ativos, inclusive a penhora sobre créditos a receber pela empresa em recuperação.
23. Diante disso, oficie-se em resposta aos expedientes dos movs. 31909 e 31961, informando que tendo decorrido o período de *stay* no presente feito e não sendo o crédito da exequente sujeito à recuperação judicial, poderão ser realizadas às constrições necessárias para execução do crédito.
24. Quanto aos embargos de declaração do credor Luis Afonso Maciel Gugelmin (mov. 31331), foi determinado no mov. 32894 que a recuperanda se manifestasse novamente, sobre a informação da AJ de que haveria saldo remanescente em favor do credor.
25. A recuperanda se manifestou no mov. 33689 aduzindo que a Caixa Econômica reteve, de forma indevida, parte do pagamento do credor, mesmo a recuperanda tendo efetuado o depósito em sua completude.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXET YM4RG EBUDK Z3MMR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY

- 26. Diante disso, intime-se a Caixa Econômica para que se manifeste sobre o ocorrido, no prazo de 05 (cinco) dias.
- 27. Ciência à AJ acerca da concordância da recuperanda sobre o pagamento de honorários mensais complementares, até o encerramento do processo.
- 28. Intime-se.

Curitiba, 17 de setembro de 2025.

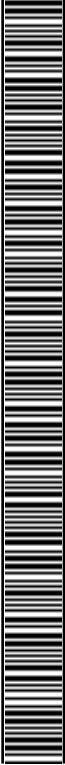
Mariana Gluscynski Fowler Gusso

Juíza de Direito

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXET YM4RG EBUDK Z3MMR



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY





**AO DOUTO JUÍZO DA 26ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO FORO CENTRAL DE CURITIBA – PARANÁ**

Processo n.º 0004549-98.2019.8.16.0185

**CREDIBILITÄ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS
LTDA.**, nomeada Administradora Judicial neste processo de Recuperação
Judicial, em que é Recuperanda a empresa **CASAALTA CONSTRUÇÕES
LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em
cumprimento à intimação de mov. 32900, dizer que tomou ciência da r. decisão
do mov. 32894.1, bem como manifestar-se na forma que passa a expor.

Por meio da decisão de mov. 32894, este Juízo, dentre outras
deliberações, intimou a Administradora Judicial para: **(i)** tomar ciência da decisão
no AI nº 0035793-08.2025.8.16.0000, que suspendeu em caráter liminar a
consolidação da propriedade dos imóveis sob as matrículas nºs 128.025,
128.027, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP e de
Registro de Imóveis de Araras/SP, respectivamente, e outros atos de excussão
de garantia até decisão final; **(ii)** providenciar a resposta aos expedientes dos
movs. 32827 e 32880, nos termos do art. 22, I, “m”, LRF; **(iii)** manifestar-se sobre
as petições e ofícios dos movs. 32047, 32090, 32195, 32243, 32269, 32858,
32865, 32868 e 32872 após a manifestação da Recuperanda; **(iv)** anotar a
sucessão deferida, conforme movs. 31340, 32863 e 31908; **(v)** manifestar-se
sobre os embargos de declaração opostos pela Caixa Econômica no mov.
32239; **(vi)** confirmar se houve o pagamento do preço da aquisição pelos
arrematantes para expedição de cartas de arrematação (movs. 32097 e 32852).
É o que passa a fazer.



Informa, inicialmente, em atenção ao **item 3**, que tomou ciência decisão proferida pelo TJ/PR no Agravo de Instrumento nº 0035793-08.2025.8.16.0000, que, em caráter liminar, determinou a suspensão da consolidação da propriedade dos imóveis matriculados sob os nºs 128.025 e 128.027, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara/SP e o Registro de Imóveis de Araras/SP, respectivamente, bem como a suspensão de quaisquer outros atos de excussão da garantia, até decisão final.

Informa, ainda, consoante **item 8**, que providenciou a resposta aos ofícios constantes dos movs. 32827 e 32880, em observância ao disposto no art. 22, I, “m”, da Lei nº 11.101/2005, o que fez diretamente nos autos de origem.

Esclarece, também, que fará as devidas anotações das sucessões deferidas por este d. Juízo nos **itens 12 e 14**, conforme movs. 31340, 32863, e 31908, as quais serão consideradas no quadro de credores.

Ademais, informa que apresentou, no mov. 32888, o Relatório Mensal de Atividades da Recuperanda referente ao mês de abril do corrente ano, requerendo, nesta oportunidade, nos termos do art. 22, II, “c”, da Lei 11.101/2005, a juntada dos relatórios correspondentes aos meses de maio e junho. Assim, informa que as Recuperandas regularizaram a apresentação dos documentos até o presente momento, conforme questionado no **item 5**.

Ainda, informa que o prazo conferido à Recuperanda para manifestação acerca das petições e ofícios de movs. 32047, 32090, 32195, 32243, 32269, 32858, 32865, 32868, 32872 está em curso, requerendo que a z. Serventia providencie, após, a intimação da Administradora Judicial para se manifestar, nos termos do **item 10** da r. decisão.



II – ITEM 27. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO MOV. 32239

A Caixa Econômica Federal, por meio dos embargos de declaração do mov. 32239, sustentou que a decisão do mov. 32045 incorreu em contradição ao adotar entendimento distinto para situações que, segundo afirma, possuem a mesma natureza.

Argumenta que, na decisão referida, foi determinada a liberação de valores relacionados ao financiamento de imóvel no empreendimento “*Edifício Castellmonte Residencial*”, vinculado ao contrato nº 855553642621, submetido ao regime de afetação e com garantia de alienação fiduciária — condições que caracterizam o crédito como extraconcursal.

Sustenta que, em outra parte, a mesma decisão (itens 41 a 48 da decisão), afastou a pretensão da recuperanda de consolidação de propriedade de imóveis, justamente por se tratar de crédito extraconcursal, o que evidenciaria a contradição.

Esclarece que as decisões dos movs. 26505 e 28752, às quais o juízo fez referência, trataram exclusivamente de contratos de outros empreendimentos (Residencial Água do Engenho, Recanto dos Pássaros M1 e M2), cujas dívidas foram consideradas quitadas, e cuja decisão ainda está pendente no STJ. Afirma que a Recuperanda tenta estender o alcance dessas decisões para empreendimentos distintos, inclusive com alienação fiduciária, como no caso do Castellmonte, sem permitir à CEF exercer os direitos decorrentes do regime de afetação.



Quanto ao valor bloqueado (R\$ 65.733,29), informa que R\$ 53.073,86 seriam destinados à amortização da dívida e R\$ 12.659,43 à recuperanda, como pagamento pela fração ideal do terreno. Portanto, informa ter realizado depósito judicial para cumprimento da decisão, requerendo que o valor de R\$ 53.073,86 permaneça bloqueado nos autos até o julgamento do recurso e a quantia de R\$ 12.659,43, autorizado o levantamento pela recuperanda.

Por fim, reafirma que o bloqueio decorre de operação típica de financiamento de imóvel com regime de afetação e alienação fiduciária, razão pela qual o crédito é extraconcursal, e requer que seja aplicado ao caso o mesmo entendimento adotado nos parágrafos 38 a 49 da decisão embargada, afastando assim a contradição.

Em resposta, a CASAALTA apresentou manifestação no mov. 38848, sustentando que as alegações da CEF não correspondem à realidade, pois, conforme a própria instituição financeira informou, apenas parte dos valores seria retida — de forma indevida e em afronta a decisão judicial — e, após a amortização de parcela do mútuo, seria repassado à Recuperanda.

Afirma que, embora a CEF busque a reforma da decisão embargada alegando que o depósito determinado é de empreendimento não abrangido pela recuperação judicial, o fundamento para impedir as retenções não está na concursabilidade ou não do contrato, mas sim na necessidade de resguardar a continuidade das atividades empresariais e evitar prejuízos aos credores.



Pontuou que permanece sem receber valores provenientes dos empreendimentos há quase dois anos e, conforme já informado nas manifestações de movs. 32023.1, 32030.1 e 32044.1, que a CEF vem descumprindo reiteradamente ordens judiciais, deixando de repassar quaisquer quantias às contas da Recuperanda. Ressalta, ainda, que continuam sendo realizadas amortizações indevidas diretamente nas contas da empresa.

Destaca que, em 26/03/2025, foi proferida a decisão de mov. 32045.1, reiterando a ordem para que a CEF se abstivesse de efetuar novos bloqueios ou retenções de valores, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00. Não obstante, as retenções persistiram, conforme documentos apresentados.

Diante disso, requereu a intimação da CEF para liberar os valores que indicou, na ordem de R\$ 2.973.070,00, bem como o reconhecimento do descumprimento da decisão de mov. 32045.1, com a consequente aplicação da multa diária de R\$ 50.000,00, a ser computada desde 08/05/2025.

Pois bem. Não se vislumbra na decisão recorrida a alegada contradição arguida pela Caixa Econômica Federal. A parte da decisão que impossibilitou a retenção está fundamentada em decisões pretéritas, que foram amplamente debatidas e mantidas pelo Tribunal. A outra parte da decisão tratou da consolidação de propriedade de bens imóveis, anotando que se trata de crédito extraconcursal, de modo que, ao contrário do alegado, as questões abordadas são distintas e não se confundem.

Assim, considerando que a decisão foi devidamente fundamentada pelo Juízo, a eventual discordância desafia recurso próprio, não sendo cabível o recurso de embargos de declaração.



Anota-se, ainda, que a decisão que fixou a multa e impediu novas liberações determinou a obrigação de a Caixa Econômica Federal de ***“abster-se de realizar novos bloqueios ou retenções de valores da empresa recuperanda, seja na conta nº 251-0 da agência 2863, ou em qualquer outra conta de titularidade da empresa, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por descumprimento”***.

Tal determinação, conforme bem detalhado pelo Juízo na decisão ora analisada, mantém-se hígida, razão pela qual eventual continuidade das retenções configuraria descumprimento de ordem judicial.

Registra-se, ainda, que a discussão sobre novos valores e outros contratos não deve ser tratada no âmbito dos embargos de declaração, pois demandaria análise técnica para a verificação dos dados e valores apresentados.

Diante do exposto, esta Administradora Judicial opina pelo conhecimento e não provimento dos embargos de declaração interpostos.

III – ITEM 28. EXPEDIÇÃO DE CARTAS DE ARREMATAÇÃO (MOVS. 32097 E 32852)

No mov. 32097, PATEO BAURU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. requereu a expedição da carta de arrematação referente à Unidade Produtiva Isolada “Água das Flores”. Já no mov. 32852, IMOBCON S/A formulou pleito semelhante, relativo à aquisição da Unidade Produtiva Isolada “São Carlos”.

Considerando os pedidos acima referidos, bem como as informações relativas à arrematação das Unidades Produtivas Isoladas



constituídas nos autos — conforme editais (mov. 31173), propostas (mov. 31912), manifestação da Recuperanda (mov. 31938), parecer do Ministério Público (mov. 31997) e decisão de mov. 32045 —, esta Administradora Judicial, por cautela, também encaminhou solicitação administrativa à Recuperanda, a fim de que esclareça, de forma específica, os pagamentos questionados por este d. Juízo, visando assegurar o regular e célere prosseguimento do feito, o que ainda pende de atendimento.

Registra-se, ainda, que, conforme as informações prestadas pela Recuperanda no mov. 32848, item III, relativamente à UPI Água das Flores — arrematada pela empresa PATEO BAURU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. —, embora tenha sido alegado que a aquisição se deu mediante créditos de titularidade do credor detentor da garantia real incidente sobre o imóvel que compõe a referida UPI, não foi possível comprovar documentalmente tal afirmação.

Contudo, consta nos autos a informação de cessão de crédito em favor da empresa PATEO (mov. 31908), cujo montante supera o valor da aquisição da unidade, uma vez que o crédito cedido corresponde a R\$ 40.927.442,25, ao passo que a arrematação ocorreu pelo valor de R\$ 12.500.000,00.

Nesse sentido, do edital acostado no mov. 31173.1, item 7, II, depreende-se que a aquisição poderia efetivar-se mediante “créditos de titularidade do credor titular da garantia real que recai sobre o imóvel que compõe a UPI”, o que foi efetivamente realizado, conforme a proposta homologada no mov. 31916.7.



Diante dessas considerações, e observado o disposto no item 12¹ do referido edital, esta Administradora Judicial não apresenta objeção à expedição da carta de arrematação ora requerida.

Já em relação à UPI São Carlos, arrematada pela empresa IMOBICON S/A, a Recuperanda informou que “foram finalizados os procedimentos necessários para a alienação da UPI”, apresentando termo de permuta financeira firmado com o arrematante.

No caso em análise, à luz do disposto no edital juntado no mov. 31173.2, item 7, II, verifica-se que a aquisição poderia ser formalizada mediante permuta financeira — modalidade que, de fato, foi adotada, conforme a proposta homologada no mov. 31916.6 e o termo de permuta apresentado pela Recuperanda no mov. 32848.4.

Assim, considerando também o previsto no item 12 do referido edital, esta Administradora Judicial não apresenta objeção à expedição da carta de arrematação requerida.

III – CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial:

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.



a) manifesta ciência da decisão liminar proferida no Agravo de Instrumento nº 0035793-08.2025.8.16.0000;

b) informa que foram encaminhadas, diretamente nos autos de origem, as respostas aos ofícios constantes dos movs. 32827 e 32880, em observância ao disposto no art. 22, I, “m”, da Lei nº 11.101/2005;

c) informa que foram anotadas as sucessões deferidas por este d. Juízo, conforme movs. 31340, 32863 e 31908;

d) requer a juntada, nos termos do art. 22, II, “c”, da Lei nº 11.101/2005, dos Relatórios Mensais de Atividades das Recuperandas, referentes aos meses de maio e junho de 2025;

e) quanto às petições e ofícios dos movs. 32047, 32090, 32195, 32243, 32269, 32858, 32865, 32868 e 32872, requer seja intimada tão logo sobrevenha a manifestação da Recuperanda;

f) opina pela não acolhimento dos embargos de declaração opostos pela Caixa Econômica Federal no mov. 32239, conforme fundamentação supra; e

g) opina seja deferido o pedido de expedição de cartas de arrematação, apresentados nos movs. 32097 e 32852, conforme acima delineado.

Nestes termos, requer deferimento.

Curitiba, 12 de agosto de 2025.



Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXJD FUNCN 6G8JH 9KESD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY

Autos nº 0004549-98.2019.8.16.0185

- 1.** Anotem-se as procurações e substabelecimento dos movs. 31141, 31142, 31143, 31898, 31899, 31901, 31910, 31924, 31934, 31939, 31946, 31950, 31955, 31959, 31964, 31980, 31984, 32005, 32010, 32024 e 32038.
- 2.** 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. 31913, 31917, 31921, 31923, 31943, 31969, 31971, 31986 e 32037, vez que em desacordo com a Lei. Ciência aos subscritores.
- 3.** Ciente do acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 0020290-78.2024.8.16.0000 (mov. 31988) interposto pela Caixa Econômica Federal em face da decisão do mov. 28752, o qual julgou não provido o recurso. Ciente, também, do trânsito em julgado do acórdão.
- 4.** Ciente dos RMAs apresentados nos movs. 31920, 31941, 31957, 32020 e 32029 pelo AJ, referente aos meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024. Ao auxiliar do Juízo para que apresente as contas do ano corrente.
- 5.** Ciência à recuperanda acerca do contido nos ofícios dos movs. 31178, 31906, 31926 e 31936.
- 6.** Ciência ao AJ acerca do contido nas petições dos movs. 31910, 31952 e 32033.
- 7.** Oficie-se em resposta ao expediente do:

- i. Mov. 31187, informando que habilitação do crédito deve ser realizada pela credora, em autos apartados (artigo 10, §5º e 13, par. único da Lei 11.101/2005), não tendo o Juizado Especial competência para tanto;
- ii. Movs. 31200, 31930 e 31965, informando que tendo decorrido o período de *stay* no presente feito e não sendo o crédito da exequente sujeito à recuperação judicial, poderão ser realizadas às constrições necessárias para execução do crédito;
- iii. Movs. 31925 e 32017, 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;
- iv. Movs. 31933, 31945, 31956, 31960 e 31966 informando que não há possibilidade de resguardar/reservar o valor executado, vez que a Lei recuperacional apenas permite a reserva de crédito nos termos do artigo 6º, §3º da Lei 11.101/2005. Ademais, deverá a própria parte proceder à habilitação de seu crédito, vez que a Vara não possui legitimidade para tanto;

- v. Movs. 31948, 31949, 31999 e 32000 informando que não há possibilidade de penhora no rosto dos autos da ação recuperacional, uma vez que não existe valores depositados no bojo dos autos;
- vi. Movs. 31972 e 31973, informando que o malote digital veio apenas com a cópia do processo e não as providências que se pretende ver realizadas;
- vii. Mov. 31987, informando que as custas judiciais são débitos fiscais e, portanto, não adentram a recuperação judicial, podendo ser objeto de execução direto pelo Juízo trabalhista;
- viii. Mov. 32003, informando que o próprio credor deverá proceder a habilitação de seu crédito, se concursal, em autos apartados, nos termos do artigo 10, §5º e 13, par. único da Lei 11.101/2005;
- ix. Mov. 32040, informando que por se tratar de dívida fiscal, que não se sujeita à recuperação judicial os protestos de créditos podem ser realizados normalmente. Além disso, tendo decorrido o período de suspensão das execuções da recuperação judicial, devem os protestos dos créditos não sujeitos à RJ, ou seja, protocolados após o pedido de recuperação: 17/05/2019, serem realizados normalmente.

8. Ao AJ para que responda aos ofícios dos movs. 21144, 31269, 31325, 31904, 31911, 31922, 31931, 31947, 31963, 31976, 31995, 31996 e 32036 nos termos do artigo 22, I, m da Lei 11.101/2005
9. A petição do mov. 31890 é estranha aos autos e por isso deve ser riscada do presente feito. Ciência à subscritora.
10. Ciente da petição do mov. 31896 do Município de Araucária/PR informando que a recuperanda realizou Termo de Acordo de Parcelamento.
11. Sobre o contido nas petições e ofícios dos movs. 31145, 31157, 31177, 31188, 31255, 31274, 31321, 31340, 31345, 31362, 31365, 31366, 31368, 31369, 31370, 31371, 31889, 31900, 31903, 31908, 31907, 31909, 31932, 31940, 31954, 31958, 31959, 31961, 31967, 31994, 32004, 32008, 32016, 32019, 32022, 32028, 32034, 32035 e 32039 diga a recuperanda. Após, ao AJ.
12. Sobre os embargos de declaração dos movs. 31175 e 31271, 31331 diga a recuperanda e o AJ, em cinco dias.
13. Ciente do edital de oferta pública, publicado no mov. 31173, bem como da entrega de envelopes fechados com propostas de aquisição das UPIs São Carlos e Água das Flores (movs. 31912) e a realização da abertura das propostas pelo AJ (mov. 31916). Constatou-se a apresentação de uma proposta para cada UPI:

O	proponente	PATEO BAURU EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA. , inscrito no CNPJ/MF nº 09.250.765/0001-54, apresentou proposta para aquisição da UPI Água Das Flores, pelo valor de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões quinhentos mil reais).		
Para a UPI São Carlos, foi apresentada proposta pela empresa IMOBICON S/A , inscrita no CNPJ 24.899.354/0001-88, pelo valor de R\$ 4.040.279,00 (quatro milhões quarenta mil duzentos e setenta e nove reais).		

14. A recuperanda se manifestou no mov. 31938 sobre as propostas, concordando com ambas e requerendo a homologação deste Juízo.
15. O Ministério Público se manifestou no mov. 31997, opinando pela possibilidade de homologação de ambas as propostas.
16. Verificando os trâmites de aquisição das UPIs São Carlos e Água das Flores, constata-se que as propostas se enquadram nas condições mínimas de aquisição.
17. No caso da UPI Água das Flores, a proposta trazida dispõe que o pagamento se dará "*com créditos de titularidade do credor titular da garantia real que recai sobre o imóvel que compõe a UPI*". Sendo assim, não há necessidade de intimar o credor titular para se manifestar sobre a proposta apresentada, conforme determinou o edital.
18. Sendo assim, **homologo as propostas apresentadas para ambas as UPIs**, determinado a baixa dos gravames 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.
19. Ademais, com o pagamento do preço da aquisição, **lavrem-se os autos de arrematação em favor dos vencedores**, que constituirá documento hábil a comprovar a aquisição judicial das UPIs, com a ausência de sucessão dos adquirentes em quaisquer dívidas e/ou obrigações da Recuperanda e dos ativos que compõem as UPIs, na forma dos arts. 60, parágrafo único, e 141, inciso II da Lei nº11.101/2005 e do art. 133, parágrafo primeiro, inciso II da Lei nº 5.172/1966.

- 20.** Sobre o contido no ofício do mov. 31268 – Penhora sobre o faturamento da empresa, determinado pela 2ª Vara Cível do Foro de Araraquara do Estado de São Paulo, nos autos nº 0007281-61.2021.8.26.0037 – a recuperanda se manifestou no mov. 31360 e o AJ no mov. 31367. A Vara oficiou novamente no mov. 31953, requisitando a avaliação deste Juízo sobre o ato de constrição.
- 21.** Sobre tal ofício o MP se manifestou no mov. 31997, alegando que *"este juízo já decidiu que com a realização da Assembleia Geral de Credores e aprovação do plano recuperação judicial, encerra-se, por completo, o período de stay do feito recuperacional, não havendo mais que se falar em suspensão das execuções em face da empresa recuperanda. Sendo assim, as execuções em face das empresas em recuperação poderão correr normalmente, inclusive no que tange a realização de constrições sobre bens e ativos (Mov. 28752.1, item 14)."*
- 22.** Ademais, a 2ª e 3ª Vara Cível de Araras/SP expediram ofício também requisitando a análise deste Juízo sobre o bloqueio realizado nos cumprimentos de sentença em trâmite perante aqueles Juízos (mov. 32025 e 32026).
- 23.** Assiste razão ao MP.
- 24.** Conforme já decidido anteriormente no presente feito e entendimento consolidado da jurisprudência, não há que se falar em essencialidade de bens da recuperanda após o decurso do período de *stay*. Não há diferença entre uma empresa em recuperação judicial – com plano aprovado e homologado – e qualquer outra empresa atuante no mercado, devendo as recuperandas arcarem

com todos os créditos não sujeitos à RJ, sob pena de constrições sobre bens e ativos, inclusive a penhora sobre o faturamento da empresa.

- 25.** Sendo assim, tendo em vista que as execuções em face das empresas em recuperação poderão correr normalmente, com base no que dispõe o artigo 6º, §7º-A da Lei 11.101/2005, oficie-se em resposta ao Juízo da 2ª Vara Cível do Foro de Araraquara do Estado de São Paulo (mov. 31268), 2ª e 3ª Vara Cível de Araras/SP (movs. 32025 e 32026), informando que os atos constitutivos realizados poderão ser mantidos, com o levantamento do valor bloqueado pelo credor.
- 26.** Nos movs. 31360, 31905 e 32023 a recuperanda se manifestou sobre o descumprimento reiterado da ordem judicial pela Caixa Econômica Federal, requisitando a imediata devolução dos valores bloqueados em 10/02/2025 (R\$ 65.733,29) na conta nº 000577049766-8, relativos ao Contrato de Financiamento formalizado com cliente Paulo Ivo, bem como a aplicação de multa fixada na decisão do mov. 28752, no valor diário de R\$ 50.000,00, desde o primeiro descumprimento denunciado até a devolução efetiva das retenções.
- 27.** O MP opinou, no mov. 31997, pela intimação pessoal da parte obrigada para que incida a multa diária pelo descumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, nos termos da Súmula 410 do STJ, cujo teor permanece hígido após a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil (cf. REsp 1497574/SC; AgInt no REsp 2079082/SP e AgInt no REsp 1943686/SP, entre outros).

28. Faço um breve relato acerca da ordem judicial, emanada por este Juízo, determinando que a Caixa Econômica desbloqueasse os valores das contas da recuperanda.

29. A decisão do mov. 26505, proferida em 02/05/2023, assim determinou:

12. Pelas petições de mov. 25739 e 25758 a recuperanda informou que a CEF, que possui crédito listado no QGC, vem praticando amortizações indevidas, que alcançam R\$ 5.967.793,89, que vem prejudicando o caixa da empresa e o cumprimento do plano, em especial o pagamento dos credores trabalhistas. Disse que a credora votou favoravelmente ao plano, e que qualquer pagamento fora do âmbito da RJ pode configurar violação ao princípio da paridade de credores. Requereu o estorno, e que a CEF se abstenha da prática de novas retenções.
13. O AJ se manifestou a respeito no mov. 25996.1. Disse que os contratos 855553454929, 8555535712807 e 8555536230598 são garantidos por hipoteca e concursais. Disse que a credora tem crédito de grande monta listado na relação de credores. Alegou que discussões sobre os contratos listados e sujeitos ao PRJ devem se dar por meio de impugnação de crédito. Afirmou que as retenções são expressivas e geram impactos na atividade da empresa, e que tais valores são essenciais e devem ser mantidos no caixa da recuperanda. Manifestou-se favoravelmente pela determinação de que a CEF se abstenha de realizar novas retenções com relação aos contratos mencionados, e que proceda ao estorno da quantia apropriada, de R\$ 5.967.793,89, em conta vinculada a este processo.
14. 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. É do juízo recuperacional a competência para decidir sobre a natureza extraconcursal de um crédito, e não do próprio credor. Quando se está a tratar de um crédito concursal, não há razões para permitir a amortização de créditos pelas travas bancárias.
1. Assim, **intime-se com urgência a Caixa Econômica Federal**, para que no prazo de 48 (quarenta e oito) horas para que o montante retido pela instituição financeira seja disponibilizado nas contas de livre movimentação da recuperanda, e determino à instituição financeira que se abstenha de efetuar novas retenções diretamente na conta da recuperanda.

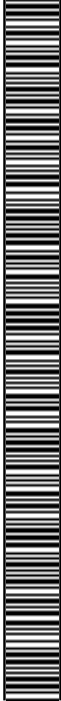
30. Tal decisão foi objeto de agravo de instrumento pela Caixa, no qual não foi deferida a liminar e, posteriormente, teve negado provimento ao recurso.

31. Além disso, no acórdão que julgou o agravo de instrumento contou claramente que a Caixa Econômica Federal deve se abster de realizar novas retenções:

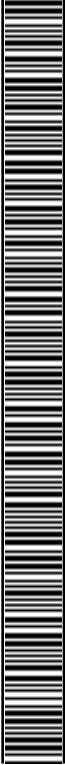
"Ou seja, não tendo a agravante demonstrado a quais contratos coligados estaria a dívida atrelada, ou sequer sua inequívoca existência a fim de justificar os descontos realizados em conta, escoreita a decisão ao determinar a liberação do montante retido nas contas de livre movimentação da recuperanda 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".

- 32.** Tal acórdão foi objeto de Recurso Especial (nº 002330-60.2024.8.16.0000) o qual não foi admitido, sendo tal decisão objeto de Agravo em REsp (nº 0104868-71.2024.8.16.0000), o qual ainda não foi decidido pelo STJ.
- 33.** Diante disso, foi determinado, novamente, no mov. 28752, que a Caixa Econômica se abstivesse *"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."*
- 34.** Tal decisão, também foi objeto de agravo de instrumento (nº 0020290-78.2024.8.16.0000) interposto pela Caixa Econômica, o qual foi julgado improvido, conforme acórdão do mov. 31988, tendo este transitado em julgado.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8LM EVEEL 732ZM MB8KA



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



- 35.** Sendo assim, verifico que as decisões dos movs. 26505 e 28752 permanecem hígidas, vez que os recursos interpostos pela instituição financeira não foram acolhidos e/ou analisados até o momento.
- 36.** Outrossim, entendo que assiste razão ao MP (mov. 31997), quanto à necessidade de intimação pessoal da Caixa Econômica Federal, através do representante legal, para que seja cabível a incidência da multa diária pelo descumprimento de obrigação de fazer ou não fazer (astreintes), conforme o enunciado da Súmula 410 do Superior Tribunal de Justiça. Além disso, deve a Caixa Econômica, também, realizar a imediata liberação/devolução dos valores indevidamente retidos.
- 37.** Assim, **intime-se pessoalmente a Caixa Econômica Federal**, para que no prazo de 48 (quarenta e oito) horas proceda a liberação dos recursos depositados nos autos em favor da recuperanda, bem como se abstenha de realizar novos bloqueios ou retenções de valores da empresa recuperanda, seja na conta 00251-0 da agência 2863, ou qualquer outra conta da empresa, sob pena de multa diária de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por descumprimento.
- 38.** A recuperanda ainda peticionou no mov. 32030, alegando, em síntese, que a Caixa Econômica Federal procedeu a consolidação da 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. Afirmaram que 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. Afirmou que deve ser suspensa qualquer tentativa de consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis enquanto houver discussão acerca da concursalidade dos créditos da CEF.

39. Pois bem.

40. Primeiramente, insta esclarecer que tais alegações divergem daquelas analisadas nos itens acima.

41. Com relação às travas bancárias realizadas pela Caixa Econômica na(s) conta(s) da recuperanda, este Juízo entendeu que os valores bloqueados pela instituição financeira são referentes à contratos que adentraram à recuperação judicial e, portanto, seriam créditos concursais, que não poderiam ser recebidos com antecedência aos demais credores, sob pena de afronta ao princípio do *par conditio creditorum*.

42. No caso agora trazido pela recuperanda, tratam-se de créditos claramente extraconcursais da instituição financeira. Isso porque, tendo sido possível a realização da consolidação da propriedade, resta evidente que tais contratos possuíam alienações fiduciárias em garantia, o que excluiriam os contratos da recuperação judicial, conforme dispõe o artigo 49, §3º da Lei 11.101/2005:

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações

imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.

- 43.** Ou seja, se a Caixa Econômica conseguiu requerer a consolidação da propriedade sobre os imóveis as matrículas nºs 128.025 ("Imóvel Carlos Drummond") e 128.027 ("Imóvel Cecilia Meireles"), do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araraquara, é claro que os créditos referentes aos contratos de tais empreendimentos eram garantidos pela alienação fiduciária e, assim, não há que se falar em competência deste Juízo para decidir acerca de tais consolidações.
- 44.** Isso porque, o Juízo da recuperação judicial não pode ser confundido com o "Juízo universal da falência", no qual, inclusive, algumas questões também não são atraídas pela competência do Juízo falimentar.
- 45.** A análise do Juízo recuperacional é apenas relativa aos créditos concursais e, quanto aos extraconcursais, apenas quando o processo de recuperação se encontra em período de blindagem, o que evidentemente não é mais o caso da presente recuperação.
- 46.** Isso, inclusive, já foi decidido anteriormente no presente feito e reiterado na presente decisão, com relação à possibilidade de continuidade das execuções em face da

recuperanda daqueles créditos que não estão sujeitos à recuperação (extraconcursais).

47. Ou seja, o Juízo recuperacional não tem competência para adentrar na discussão acerca de quais são os valores dos créditos extraconcursais, tampouco decidir acerca do cabimento ou não da consolidação de propriedade no caso em tela, vez que estes não dependem de habilitação no feito recuperacional – o que, inclusive, seria uma incongruência.

48. Neste sentido é julgamento recente do STJ no Conflito de Competência nº 191533/MT:

"CONFLITO DE COMPETÊNCIA NEGATIVO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA TRABALHISTA REFERENTE A CRÉDITO EXTRACONCURSAL. JUÍZO TRABALHISTA QUE DETERMINA O ARQUIVAMENTO, EM ATENÇÃO À COMPETÊNCIA DO JUÍZO RECUPERACIONAL. PEDIDO DE HABILITAÇÃO DO REFERIDO CRÉDITO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL INDEFERIDO PELO JUÍZO RECUPERACIONAL, JUSTAMENTE EM RAZÃO DE SUA EXTRACONCURSALIDADE. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO. DE ACORDO COM § 7-A DO ART. 6º DA LRF (COM REDAÇÃO DADA PELA LEI N. 14.112/2020), O JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL NÃO DETÉM COMPETÊNCIA PARA INTERFERIR, APÓS O DECURSO DO STAY PERIOD, NAS CONSTRIÇÕES EFETIVADAS NO BOJO DE EXECUÇÃO INDIVIDUAL DE CRÉDITO EXTRACONCURSAL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA NEGATIVO CONHECIDO PARA DECLARAR A COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA TRABALHISTA.

1. A controvérsia posta no presente incidente centra-se em definir o Juízo competente para conhecer e julgar o cumprimento de sentença

trabalhista, cujo crédito ali reconhecido tem seu fato gerador em data posterior ao pedido de recuperação judicial (extraconcursal, portanto), afigurando-se relevante, a esse propósito - sobretudo em atenção ao teor da decisão proferida pelo Juízo trabalhista, bem como ao parecer manifestado pelo Ministério Público Federal -sopesar a subsistência (ou não) da competência do Juízo da recuperação judicial para, nos termos propugnados, exercer juízo de controle sobre atos constitutivos, considerado, no caso dos autos, o exaurimento do prazo de blindagem, estabelecido no § 4º do art. 6º da Lei n. 11.101/2005 (com redação dada pela Lei n. 14.112/2020).

2. Com o advento da Lei n. 14.112/2020, tem-se não mais haver espaço - diante de seus termos resolutivos - para a interpretação que confere ao Juízo da recuperação judicial o status de competente universal para deliberar sobre toda e qualquer constrição judicial efetivada no âmbito das execuções de crédito extraconcursal, a pretexto de sua essencialidade ao desenvolvimento de sua atividade, principalmente em momento posterior ao decurso do stay period.

3. A partir da entrada em vigência da Lei n. 14.112/2020, com aplicação imediata aos processos em trâmite (afinal se trata de regra processual que cuida de questão afeta à própria competência), o Juízo da recuperação judicial tem a competência específica para determinar o sobrestamento dos atos de constrição exarados no bojo de execução de crédito extraconcursal que recaíam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial durante o período de blindagem. Em se tratando de execuções fiscais, a competência do Juízo recuperacional restringe-se a substituir os atos de constrição que recaíam sobre bens de capital

essenciais à manutenção da atividade empresarial até o encerramento da recuperação judicial.

4. Uma vez exaurido o período de blindagem - mormente nos casos em que sobrevém sentença de concessão da recuperação judicial, a ensejar a novação de todas as obrigações sujeitas ao plano de recuperação judicial -, é absolutamente necessário que o credor extraconcursal tenha seu crédito devidamente equalizado no âmbito da execução individual, não sendo possível que o Juízo da recuperação continue, após tal interregno, a obstar a satisfação do crédito, com suporte no princípio da preservação da empresa, o qual não se tem por absoluto.

4.1 Naturalmente, remanesce incólume o dever do Juízo em que se processa a execução individual de crédito extraconcursal de bem observar o princípio da menor onerosidade, a fim de que a satisfação do débito exequendo se dê na forma menos gravosa ao devedor, podendo obter, em cooperação do Juízo da recuperação judicial, as informações que reputar relevantes e necessárias.

5. Diante do exaurimento do stay period, deve-se observar que a execução do crédito trabalhista extraconcursal em exame deve prosseguir normalmente perante o Juízo trabalhista suscitado, sendo vedado ao Juízo da recuperação judicial - porque exaurida sua competência (restrita ao sobrestamento de ato construtivo incidente sobre bem de capital) - proceder ao controle dos atos construtivos a serem ali exarados.

6. Conflito de competência negativo conhecido, para declarar a competência do Juízo trabalhista.

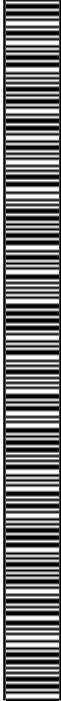
(CC n. 191.533/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 18/4/2024, DJe de 26/4/2024.)”.

- 49.** Sendo assim, a alegação e análise de tais matérias devem ser realizada perante o Juízo competente, que não é este Juízo recuperacional.
- 50.** Outrossim, verifiquei que o período de fiscalização da presente recuperação já se encerrou. Assim, diante da venda da UPIs e encerramento do período de fiscalização diga o AJ, no prazo de 05 (cinco) dias, sobre a possibilidade de encerramento do feito.
- 51.** Após, ao MP.
- 52.** Intime-se.

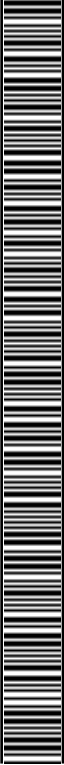
Curitiba, 26 de março de 2025.

MARIANA GLUSZCZYNSKI FOWLER GUSSO
Juíza de Direito

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8LM EVEEL 732ZM MB8KA



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUT7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA JUNTO ÀS VARAS DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

Autos de Recuperação Judicial nº 0004549-98.2019.8.16.0185

Requerente: Casaalta Construções Ltda

MM. Juíza:

O Ministério Público Estadual, por intermédio da agente
oficiante que ora subscreve, expõe e requer o que segue:

1. Ciente da r. decisão de Mov. 31140.1, a qual, dentre outras deliberações, indeferiu os pedidos de convalidação da recuperação judicial em falência, diante da demonstração de viabilidade econômica da recuperanda e em respeito ao princípio da preservação da empresa.
2. Na mesma decisão foi autorizada a constituição e alienação das Unidades Produtivas Isoladas (UPIs) São Carlos e Águas das Flores, através de propostas fechadas, conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial.

Observado o procedimento legal, com a publicação do edital de chamamento dos interessados (Mov. 31173) e recebimento das propostas (Mov. 31912), procedeu-se a abertura das mesmas em sessão virtual, com o link de acesso devidamente disponibilizado no processo (Mov. 31914).

O administrador judicial (Mov. 31916.1) confirmou o recebimento das propostas apresentadas por Pateo Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda, para a aquisição da UPI Água das Flores, pelo valor de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões quinhentos mil reais) e por Imobicon S/A, para a aquisição da UPI São Carlos, pelo valor de R\$ 4.040.279,00 (quatro milhões quarenta mil duzentos e setenta e nove reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ57R 6KPC3 E6N6P PYNGK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA JUNTO ÀS VARAS DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

Analizando as propostas (Movs. 31916.6 e 31916.7) verifica-se que elas respeitam o valor mínimo previsto no edital, assim como atendem as demais condições estabelecidas, conforme reconhecido pela recuperanda (Mov. 31938.1), de modo que não há óbice para a homologação de ambas.

3. A recuperanda informou que nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0007281-61.2021.8.26.0037, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro de Araraquara do Estado de São Paulo, foi proferida decisão determinando a expedição de ofício a esse Juízo Recuperacional a fim de verificar a viabilidade da penhora sobre o faturamento bruto da Recuperanda, ao patamar de 5%, e se referida medida afetará o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial (Mov. 31360.1, item I).

Sustentando que a pretensão se apresenta como medida extremamente gravosa e impactará fortemente o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial, requereu a prolação de decisão, com força de ofício, reconhecendo a impossibilidade de efetivação da penhora sobre faturamento autorizada naqueles autos, sob pena de criar sérios entraves à reestruturação da empresa.

Entretanto, analisando casos similares, este juízo já decidiu que *com a realização da Assembleia Geral de Credores e aprovação do plano recuperação judicial, encerra-se, por completo, o período de stay do feito recuperacional, não havendo mais que se falar em suspensão das execuções em face da empresa recuperanda. Sendo assim, as execuções em face das empresas em recuperação poderão correr normalmente, inclusive no que tange a realização de constrições sobre bens e ativos* (Mov. 28752.1, item 14).

A decisão converge com o entendimento doutrinário e jurisprudencial no sentido de que, com as alterações promovidas na Lei nº 11.101/2005, pela Lei nº 14.112/2020, o juízo recuperacional pode exercer o controle

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ57R 6KPC3 E6N6P PYNGK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA JUNTO ÀS VARAS DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

sobre os atos de constrição em razão da essencialidade dos bens somente durante o período de blindagem, já ultrapassado no caso em exame, de modo que não há fundamento jurídico para acolher o pedido.

4. Noticiando o reiterado descumprimento de ordem para que se abstenha de realizar bloqueios ou retenções de valores em suas contas bancárias, a Recuperanda requer que a Caixa Econômica Federal seja compelida ao pagamento da multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), anteriormente fixada por este juízo (Movs. 31360, 31905 e 31938).

Entretanto, é necessária a prévia intimação pessoal da parte obrigada para que incida a multa diária pelo descumprimento de obrigação de fazer ou não fazer (astreintes), conforme o enunciado da Súmula 410 do Superior Tribunal de Justiça, cujo teor permanece hígido após a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil (cf. REsp 1497574/SC; AgInt no REsp 2079082/SP e AgInt no REsp 1943686/SP, entre outros).

Deste modo, seja determinada a intimação pessoal do representante legal da instituição financeira para o cumprimento da obrigação, sob pena de multa diária. Sem embargo disso, seja determinada a imediata liberação/devolução dos valores indevidamente retidos.

5. Seja deferido o pedido formulado pelo Ministério Público do Trabalho no Mov. 31994.1.

Curitiba, data e hora de inserção no Sistema.

Letícia Giovanini Garcia
Promotora de Justiça

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.jpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ57R 6KPC3 E6N6P PYNGK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA**

Autos nº 0004549-98.2019.8.16.0185

**CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL** (“Recuperanda” ou “Casaalta”), já devidamente qualificada nos autos de
sua recuperação judicial em epígrafe, vem, em atenção à decisão de mov. 30.329,
expor e requerer o quanto segue.

A Administradora Judicial, no mov. 31.916, opinou pela intimação da
Recuperanda a fim de que esta se manifeste sobre as propostas apresentadas
pelas empresas Imobcon S/A (“Imobcon”) e Pateo Bauru Empreendimentos
Imobiliários Ltda. (“Pateo Bauru”) para aquisição das Unidades Produtivas Isoladas
(“UPI's”) de São Carlos e de Água das Flores (respectivamente), conforme movs.
31.916.6 e 31.916.7 (idem).

I – PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DA UPI DE SÃO CARLOS

A proponente Imobcon (mov. 31.916.6) oferece o valor de R\$
3.216.400,00 (três milhões, duzentos e dezesseis mil e quatrocentos reais) para a
UPI de São Carlos e a quantia aproximada de R\$ 823.879,00 (oitocentos e vinte e

São Paulo / SP
+55 11 2574-2644
Rua do Rócio, 350
Ed. Atrium IX, Cj. 51
Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR
+55 41 3092-5550
Av. do Batel, 1647
Ed. Landmark Batel, sala 804
Batel CEP 80420-090

Florianópolis / SC
+55 48 3036-0476
Rod. José Carlos Daux, 5500
Torre Jurerê A, sala 413
Saco Grande CEP 88032-005

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY6K VXUKP DRZR 8TGSY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



três mil, oitocentos e setenta e nove reais) a título de percentual de obra executado, os quais, somados, totalizam a importância de R\$ 4.040.279,00 (quatro milhões, quarenta mil e duzentos e setenta e nove reais).

O percentual de obra executado será pago em moeda corrente nacional, tão logo ocorra a liberação do financiamento da obra. Compõe o pagamento, ainda, permuta financeira, na proporção de 11% (onze por cento) do valor recebido no último mês pelas vendas das unidades de empreendimento (Valor Geral de Vendas – “VGV”) (com as deduções de 14% (quatorze por cento) a título de comissão e demais despesas).

Tanto o pagamento em dinheiro, quanto a permuta financeira, são formas de pagamento que atendem às “condições mínimas” previstas para a aquisição da UPI de São Carlos, ora constantes no Edital de Oferta Pública previsto no mov. 29.516.2.

Consta expressamente no Edital que a proposta de permuta financeira não será inferior a 11% (onze por cento) dos recebíveis do empreendimento, deduzido de despesas máximas de 14%, de modo que a proposta apresentada pela Imobcon preenche também o disposto item “7.ii”, não havendo óbice à homologação da proposta.

II – PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DA UPI DE ÁGUA DAS FLORES

A Pateo Bauru apresenta para a UPI Água das Flores o valor de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais).

Propõe pagamento por meio do uso de créditos com garantia real de titularidade da Pateo Bauru, que oneram em hipoteca o imóvel da UPI

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY6K VXUKP DRZR 8TGSY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUT7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



Chaves & Maran
ADVOGADOS

(compensação / *credit bidding*).

A Cláusula 4.2, opção “c” do Plano de Recuperação Judicial, prevê que o Valor Mínimo de Alienação da UPI Água das Flores é de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), o que é, portanto, compatível com a proposta apresentada pela Pateo Bauru. O PRJ e o Edital de venda previram o uso de créditos para a aquisição (cláusula 4.2 e item 7.i, respectivamente).

A Pateo Bauru é, de fato, a titular dos créditos anteriormente detidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados MB (“Fundo MB”), representados pelas Cédulas de Crédito Bancário nº 495.701.531, nº 495.701.532 e nº 495.701.533, além das tarifas bancárias (operação nº 108873). Referido crédito é, de fato, garantido pelo imóvel que compõe a UPI Água das Flores.

Deste modo, considerando que (i) a proponente Pateo Bauru é, atualmente, a detentora de crédito de garantia real que recai sobre a UPI de Água das Flores; (ii) e que oferta, para o Imóvel, o valor de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), que, por sua vez, atende ao disposto na Cláusula 4.2, opção “c” do PRJ e ao valor mínimo previsto no Edital; a Recuperanda informa que igualmente concorda com a proposta de aquisição apresentada.

III – ANDAMENTO DO PROCESSO RECUPERACIONAL E DOS SUCESSIVOS ENTRAVES CRIADOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

A Caixa Econômica Federal (“CEF”) continua descumprimento decisões do Juízo e causando prejuízos à empresa. Agora, novamente debitando valores da empresa ao arrepio da decisão e acórdão proferido nestes autos sobre o tema.



No último dia 28 de outubro a CEF voltou a amortizar, indevidamente, débitos nas contas de titularidade da Casaalta, o que é possível constatar do extrato de financiamentos mais recente, relativo ao mês de outubro do corrente ano (**Doc. 01**):

28/10/2024	000000	DESBL.SALD	123.144,64 C	123.144,64 C
28/10/2024	000000	BLOQ.SALDO	17.070,35 D	106.074,29 C
28/10/2024	099229	TCCMO	1.440,00 D	104.634,29 C
28/10/2024	016004	DEB HAB UT	32.675,33 D	71.958,96 C
28/10/2024	016004	DEB HAB UT	26.949,53 D	45.009,43 C
28/10/2024	000000	MANUT CTA	69,00 D	44.940,43 C
28/10/2024	000000	SALDO DIA		44.940,43 C

(Extrato atualizado que demonstra as amortizações realizadas pela CEF)

Fato é que esse Juízo já determinou que a CEF se abstenha de realizar novas amortizações, indevidamente, nas contas bancárias da Recuperanda, sob pena de que, contra ela, incida multa por descumprimento das decisões proferidas por este Juízo (vide mov. 28.752.1).

Ocorre que, muito embora a decisão proferida por esta MMª Juíza, no total, desde o mês de **30/11/2023**, foi indevidamente debitado o montante de R\$ 126.345,83 (cento e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos), conforme planilha abaixo e extratos já acostados aos autos:

Data	Valor debitado
30/11/2023	R\$ 17.406,53
20/02/2024	R\$ 16.639,11
04/09/2024	R\$ 32.675,33
28/10/2024	R\$ 32.675,33
28/10/2024	R\$ 26.949,53
Total:	R\$ 126.345,83

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY6K VXUKP DR2ZR 8TGSY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUT7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



Chaves & Maran
ADVOGADOS

Igualmente, conforme mencionado na petição de mov. 31.905.1, o Juízo Federal, ciente da desídia da Instituição Financeira em cumprir a ordem de emissão dos contratos de financiamento exarada por aquele D. Juízo, **(i)** majorou em 10 (dez) vezes a multa fixada naqueles autos; **(ii)** determinou a intimação pessoal de seu advogado constituído naqueles autos; e **(iii)** delimitou o prazo de 10 (dez) dias para que a CEF comprove o efetivo cumprimento da decisão “devendo, se for o caso, emitir manualmente os contratos, até que os sistemas sejam totalmente regularizados” (vide mov. 31.905.2).

A Recuperanda já informou naqueles autos (**Doc. 02**), como o faz por intermédio da presente petição, o descumprimento reiterado da CEF e os novos entraves criados às decisões proferidas em âmbito estadual e federal.

Diante deste contexto, a Casaalta informa que aguarda o cumprimento das decisões proferidas por esta DD. Juíza Recuperacional e pela MM^a. Juíza Federal, a fim de que, assim, lhe possibilite formalizar novos contratos de financiamento e adimplir o seu passivo concursal com a maior brevidade possível, sem novas amortizações, bem como efetuar o pagamento dos demais credores extraconcursais.

Sem prejuízo, reitera-se o pedido do mov. 31.905 para a aplicação da multa fixada na decisão do mov. 28.752.1, isto é, em atenção ao comando judicial mencionado, que **(i)** a CEF pague a multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), desde o descumprimento noticiado, dada a violação à decisão proferida por esta DD. Juíza; e **(ii)** seja determinada a imediata liberação e/ou devolução dos valores indevidamente debitados nas contas da Casaalta.



Chaves & Maran
ADVOGADOS

IV – CONCLUSÃO E PEDIDO

Neste cenário, e considerando que as propostas realizadas cumprem as exigências constantes nos Editais de Oferta Pública no movs. 29.516.2 e 29.516.3, sobretudo aquelas previstas no item 7 “*condições mínimas de aquisição*” dos referidos Editais, a Recuperanda concorda com as propostas apresentadas para aquisição das UPI’s São Carlos e Água das Flores, respectivamente, pela Imobcon e Pateo Bauru, oportunidade em que requer que, após a devida apreciação, sejam homologadas por esta MMª Juíza.

Ademais, reitera a petição de mov. 31.905 a fim de que incida a multa fixada na decisão do mov. 28.752.1, isto é, para que a CEF pague a multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), desde o descumprimento noticiado; e seja determinada a imediata liberação dos valores debitados.

Por fim, a Recuperanda se coloca à disposição do Juízo, Credores, Administradora Judicial e demais interessados caso outros esclarecimentos se façam necessários, sobretudo quanto ao andamento do processo recuperacional.

Termos em que,

Pede deferimento.

Curitiba, 1 de novembro de 2024.

Tiago Schreiner Lopes
OAB/SP 194.583

Aguinaldo Ribeiro Jr.
OAB/PR 56.525

Guilherme França
OAB/SP 324.907

Alceu Rodrigues Chaves
OAB/PR 29.073

Luciano Hinz Maran
OAB/PR 29.381

Thaís Abreu Carvalho
OAB/SP 474.249

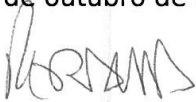


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
26ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA
Rua da Glória, 362 – 6º andar – Curitiba/PR
Fone: 41-32004732 - E-mail: ctba-27vj-s@tjpr.jus.br

CERTIDÃO
(0004549-98.2019.8.16.0185)

CERTIFICO QUE, nesta data, às 15:10, VICTOR HUGO BATISTA MENDES, inscrito no CPF 030.604.409-99, representante de IMOBCON S/A, inscrita no CNPJ 24.899.354/0001-88, entregou em Secretaria envelope fechado identificado como “PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA Nos autos da Recuperação Judicial nº 0004549-98.2019.8.16.0185, requerida pela Casaalta Construções Ltda. – em Recuperação Judicial (“Casaalta”), nos termos do “EDITAL DE OFERTA PÚBLICA, POR MEIO DE CERTAME JUDICIAL COM APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS FECHADAS” (UPI São Carlos), de Ref. mov. 31173.2.

Curitiba, 03 de outubro de 2024

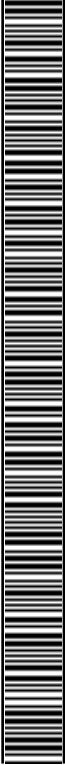

Daniel Peralta Prado
Supervisor de Secretaria


Victor Hugo Batista Mendes
CPF 030.604.409-99
IMOBCON S/A
CNPJ 24.899.354/0001-88

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX4A XPS79 XQ7MN P4SD3



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY



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. O(A)

A MM. Juíza de Direito da 26ª Vara Cível e Empresarial Regional do Foro Central da Comarca de Curitiba, Doutora Mariana Gluszcynski 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 na cláusula 3.1.1 do Plano, a UPI São Carlos, 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 São Carlos, ficando todos os interessados identificados 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 São Carlos, objeto do Laudo de Avaliação de Ativos contido no Mov. [-] ("Laudo de Avaliação"), composta pelo ativo descrito a seguir: imóvel objeto da Matrícula nº 125.198 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, com área de 4388,70 m².

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, conforme previsto no item 1.1.39 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\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais).

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 São Carlos mediante o envio de e-mail à Recuperanda (rj@casaalta.com.br) com cópia ao administrador judicial (rj@casaalta@credibillita.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 São Carlos, 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, tornando-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, do dia e horário citado, na serventia da 26ª Vara Cível e Empresarial Regional do Foro Central da Comarca 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 ou em permuta financeira.

(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) O prazo para entrega das unidades permutadas será de [60] ([seis]) 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 São Carlos, 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).

(iv) Não poderá haver nenhum gravame sobre as unidades a serem permutadas.

(v) 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 São Carlos, 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, a Recuperanda 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.

10. Homologação da Proposta Vencedora. Após manifestação da Recuperanda, a Proposta Vencedora será homologada pelo Juízo da Recuperação, determinado a baixa dos gravames 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 São Carlos 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 São Carlos, 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 São Carlos, com a ausência de sucessão do(s) adquirente(s) em quaisquer dívidas e/ou obrigações da Recuperanda e dos ativos que compõem a UPI São Carlos, 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 São Carlos são, para ciência dos interessados, apenas juntados aos autos da Recuperação Judicial e disponibilizados no endereço eletrônico da Administradora Judicial (<https://www.credibillita.adv.br/processo/casa-alta/>).

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, o digitei e conferi.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTV7 ZN8DY FE57Q 7KNX3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTV7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY

Curitiba, 21 de Agosto de 2024 - Edição nº 3730

Diário Eletrônico do Tribunal de Justiça do Paraná

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 Gluszcynski 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@casaaalta.com.br) com cópia ao administrador judicial (rjcasaaalta@credibilta.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, tornando-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.credibilta.adv.br/processo/casa-alta/>). 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.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY7E YM77P G7KC3 GA6PU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTU7 ZJ7SU 5L6AX NW8FY