



Chaves & Maran
ADVOGADOS

AO MM. JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE CURITIBA, ESTADO DO PARANÁ.

- Distribuição por dependência aos seguintes Pedidos de Falência (Processos nº **000444-78.2019.8.16.0185**, **0000717-57.2019.8.16.0185**, **0000955-76.2019.8.16.0185** e **0003574-76.2019.8.16.0185** da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de Curitiba)

CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.578.623/0001-70, com endereço na Rua Fernando Simas, nº 1.222, Bairro Mercês, CEP 80.710-660, Curitiba-PR, ("**CASAALTA**"), vêm, por seus advogados regularmente constituídos, conforme instrumento de mandato incluso (**DOC 01**), com endereço profissional na Avenida Cândido de Abreu, nº 660, Sala 101, Centro Cívico, CEP 80530-000, Curitiba-PR e na Rua Tenente João Gomes da Silva, nº 215, Mercês, CEP 80810-100, Curitiba-PR, com fundamento no artigo 47 da Lei nº 11.101/2005 ("**LRF**") e demais dispositivos legais aplicáveis, apresentar pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelas razões de fato e fundamentos de direito a seguir expostos.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

I. DA COMPETÊNCIA TERRITORIAL

As atividades da **CASAALTA** tiveram início no ano de 1978 em Curitiba, capital do Estado do Paraná. A sede da empresa está situada nesta capital, conforme documentos anexos (**DOC 05**). É desta cidade, portanto, que emanam as principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais e onde também são realizadas a maioria das operações e negociações relativas ao objeto social da **CASAALTA**.

Conforme disposto na Lei de Recuperação Judicial e Falência ("LRF"), é competente para processar o pedido de recuperação judicial o Juízo do principal estabelecimento da devedora¹. Para tanto, considera-se como principal estabelecimento o local onde se encontra o centro de tomada das decisões econômicas e administrativas da empresa.

Desse modo, inequívoca a competência desse MM. Juízo para processar o presente pedido.

II. INTRODUÇÃO: BREVE SÍNTESE DA HISTÓRIA DA CASAALTA

A **CASAALTA** foi constituída em 17 de janeiro de 1978, sob a forma de sociedade limitada. Desde a sua constituição, são mais de 40 anos de atividade, oferecendo ao mercado imobiliário brasileiro produtos residenciais nos segmentos econômicos de média e baixa renda, com atendimento de quantidade expressiva de clientes e geração relevante de empregos direta e indiretamente.

¹ Artigo 3º: É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

No curtíssimo período de 05 anos, a **CASAALTA** registrou a marca histórica de crescimento de 1.500%, tendo atingido seu auge no ano de 2015, com faturamento estimado na casa de R\$ 1 bilhão².

Até 2018, a **CASAALTA** já havia concluído 60 projetos em seu portfólio, correspondentes a mais de 12.778 unidades entregues, representativas de um Valor Geral de Vendas (VGV) de mais de R\$ 1.500.000.000,00. O sucesso no desenvolvimento de suas atividades levou a empresa a atender milhares de famílias no sonho de seu imóvel próprio, além da contratação de centenas de colaboradores diretos em todo o País.

Além da cidade de sua sede, a **CASAALTA** desenvolve suas atividades nos Estados do Paraná, Rondônia, Santa Catarina e São Paulo, estando seus empreendimentos distribuídos em mais de 11 Municípios do território nacional, em diversas regiões e voltados aos mais diversos públicos, tornando-se uma das mais importantes construtoras vinculadas ao programa federal “Minha Casa, Minha Vida”.

A despeito de sua trajetória irretocável de sucesso e crescimento, em virtude da grave recessão que afetou a economia brasileira e, em especial, o setor imobiliário e das mudanças promovidas pelo Governo Federal no programa federal “Minha Casa, Minha Vida” quanto a regras de pagamento (extensão de prazos) e a suspensão de repasse/liberação de verbas por determinados períodos, a **CASAALTA** tornou-se incapaz de honrar tempestivamente a sua custosa dívida financeira que, somada à redução de suas receitas, resultou em

²<https://exame.abril.com.br/negocios/construtora-casa-alta-cresce-1-500-em-cinco-anos/>.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

grave insuficiência de sua disponibilidade de caixa.

A **CASAALTA** possui ativos de valor relevante e plena capacidade (e vontade!) de concluir e entregar os 15 empreendimentos imobiliários em construção, nas Faixas 01 e 02 do Programa Federal Minha Casa Minha Vida, correspondentes a cerca 4.600 unidades destinadas a família de baixa renda, sendo que o objetivo da presente recuperação judicial é justamente garantir a entrega das referidas unidades. É o que se passa a demonstrar.

III. EXPOSIÇÃO DAS RAZÕES DA CRISE ENFRENTADA PELA CASAALTA

III.1 ASPECTOS EXTERNOS: CRISE MACROECONÔMICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

É de notório conhecimento a dimensão da forte crise que assolou o País a partir do ano de 2014, decorrente, principalmente, dos problemas enfrentados pela economia nacional³, cuja causa teve forte origem em razão do cenário econômico nacional, com forte retração da economia agravada e diminuição de demanda, bem como da crise política instaurada após sucessivos escândalos de corrupção minuciosamente desvendados, dentre outros, pela operação “Lava Jato”.

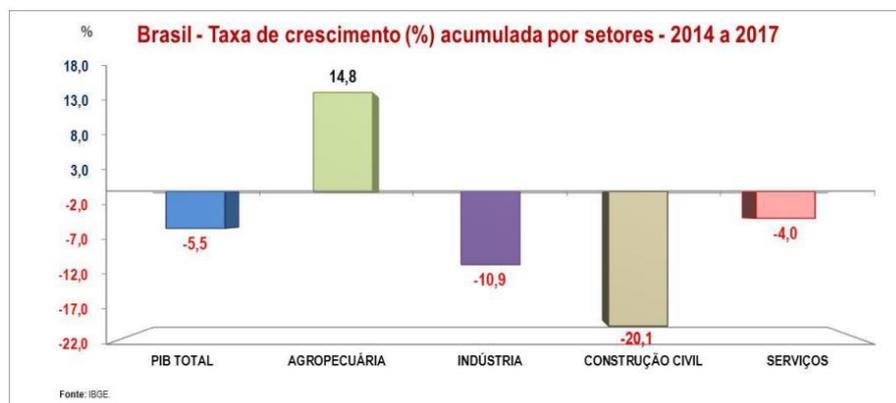
No setor imobiliário, a crise econômica brasileira resultou em estagnação do mercado de imóveis. Pode-se afirmar, em complemento, que a crise imobiliária também tem como origem o excesso de estímulos à demanda agregada (bens e

³<https://www.gazetaonline.com.br/noticias/economia/2017/03/economia-brasileira-vive-pior-recessao-da-historia-1014031578.html>.



serviços) e dos gastos públicos que interferiram diretamente na economia nos anos que sucederam a forte crise iniciada em 2014. Registre-se que, nos seus 40 anos de existência, a **CASAALTA** jamais presenciou tamanha recessão econômica.

Os dados do PIB nacional demonstram que, nos últimos 04 anos, a economia nacional registrou queda de 5,5%, sendo a construção civil, sem dúvida, o setor mais penalizado, acumulando retração de 20,1% durante o período compreendido entre 2014 e 2017, conforme dados do IBGE abaixo:



Recorde-se que entre 2009 e 2013 a valorização dos imóveis chegou a registrar alta de 121% com número recorde de unidades vendidas, período caracterizado como “boom imobiliário”.

Com a crise, houve retração de mercado de maneira geral. Os bancos, especialmente os públicos, limitaram a concessão de crédito e, via de consequência, o consumidor ficou mais cauteloso em assumir novas dívidas, considerado o cenário de estagnação e retração da economia, mormente pelo aumento expressivo do desemprego no Brasil.





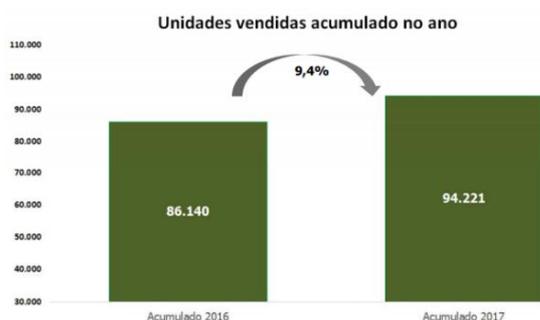
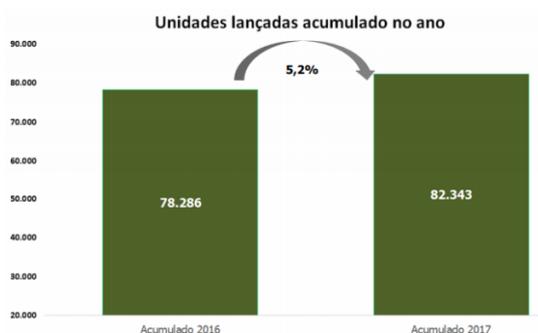
Chaves & Maran
ADVOGADOS

Destarte, o desemprego, a inflação alta, os juros elevados, a restrição de crédito e a consequente perda de poder aquisitivo da população, contribuíram significativamente para a paralisação do mercado imobiliário.

Em contrapartida, a paralisação do setor implicou em substancial aumento do custo financeiro dos empreendimentos, reduzindo a margem de lucro das construtoras em um delicado momento de estagnação e desvalorização de preço do imóvel.

Notório que a restrição de crédito no setor imobiliário implicou em prejuízo aos dois lados, ou seja, do consumidor, que passou a ser mais cauteloso para celebração de novos negócios, sobretudo quando havia necessidade de acesso a financiamento ou empréstimo; e para as construtoras, as quais, além de não gerar novos negócios, sofreram acentuadamente com as altas taxas de juros decorrentes dos contratos inadimplidos, os quais implicaram em rolagem das dívidas financeiras decorrentes da paralisação do mercado e venda das unidades.

Com efeito, ainda reflexo do cenário pujante dos anos anteriores à crise, muitos empreendimentos e projetos já estavam em ampla execução, alguns em fase final de entrega, sendo que, paradoxalmente à chegada da crise ao setor, o ano de 2015 registrou um número considerável de novos lançamentos. Assim, com a baixa procura, os imóveis e empreendimento que seriam destinados ao mercado, simplesmente ficaram estocados com as incorporadoras, construtoras e demais segmentos do mercado imobiliário.



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC



Todo esse contexto de anos de crise forçou incorporadoras a suspenderem novos projetos e a priorizarem a desova de unidades encalhadas ou devolvidas por cancelamentos de vendas (distratos), fato este que contribuiu para a edição da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 que regulamentou o tema, após inúmeras ações judiciais distribuídas pelo país por adquirentes de unidades imobiliárias buscando a resolução/cancelamento de seus contratos.

As consequências de todos estes fatores negativos podem ser facilmente observadas pela queda drástica no número de lançamentos imobiliários nos anos de 2016 e 2017, conforme quadro abaixo:

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disp. S/ O.L.
Até 2010	2	5,4%	375	6,3%	97	4,9%	25,9%
2011	6	16,2%	978	16,4%	239	12,0%	24,4%
2012	5	13,5%	1.053	17,7%	226	11,3%	21,5%
2013	8	21,6%	1.504	25,3%	548	27,4%	36,4%
2014	9	24,3%	1.054	17,7%	428	21,4%	40,6%
2015	2	5,4%	371	6,2%	109	5,5%	29,4%
2016	3	8,1%	269	4,5%	42	2,1%	15,6%
2017*	2	5,4%	345	5,8%	309	15,5%	89,6%
Total	37	100%	5.949	100%	1.998	100%	33,6%

FORTE BRAIN

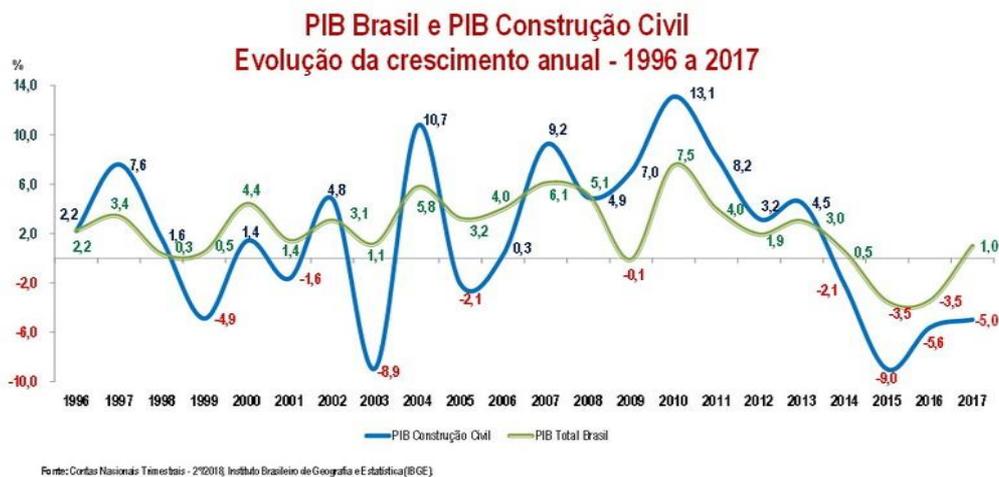
O quadro acima demonstra que entre 2015 e 2017 houve uma queda vertiginosa no número de empreendimentos lançados, consequência direta da crise econômica vivenciada no país, somada à grande produção de estoque nos anos imediatamente anteriores.

Portanto, é importante registrar que o atual momento de crise sofrido pela **CASAALTA** não decorre exclusivamente de falhas internas de gestão, mas sim de fatores econômicos inesperados, tais como a elevação das taxas de juros, alta



da inflação, endividamento das famílias, *déficit* público elevado, crise política, desemprego acentuado, queda dos investimentos, dentre outros, que gravemente atingiram o cenário econômico nacional como um todo e nos mais diversos setores da economia brasileira (comércio, serviço, indústria, agronegócio, construção civil, etc.).

Mais um dado macro para comprovação da tese: na série anualizada do PIB, que considera o resultado acumulado em trimestres, observa-se a dificuldade no desempenho do setor da construção, **desde 2014**, quando a evolução do PIB da Construção Civil teve um desempenho muito abaixo do próprio PIB Brasil.



É certo que este período difícil deverá passar com a retomada do crescimento e o fortalecimento da economia. Estas são as perspectivas positivas e





Chaves & Maran
ADVOGADOS

otimistas dos vários setores da economia e da população brasileira como um todo, ante a recente modificação do cenário político no país⁴.

Porém, os efeitos da crise foram severos para a **CASAALTA**, em razão de endividamentos antigos, da redução do fluxo de venda de alguns empreendimentos e que representam hoje passivo expressivo que precisa ser adequado.

Desta forma, a **CASAALTA** necessita urgentemente de uma ampla e justa renegociação do endividamento com seus credores, motivo pelo qual não restou alternativa senão socorrer-se do presente pedido de recuperação judicial.

Com os estoques sendo normalizados na maior parte do Brasil e com as expectativas de melhora no quadro econômico nacional, a tendência é de reaquecimento do setor, inclusive dentro da área de atuação da **CASAALTA**. Por isso, com a melhora da perspectiva do mercado para o setor imobiliário e, no caso da **CASAALTA**, pela proporção (positiva) que seus negócios tomaram no decorrer de sua história, a necessidade de uma reorganização pela via da recuperação judicial é uma decisão que estrategicamente lhes trará o reequilíbrio de que precisa.

Não se pode perder de vista que a crise não atingiu exclusivamente a **CASAALTA**. Outras grandes empresas do segmento imobiliário tiveram que se valer da recuperação judicial para equacionar suas dívidas, dentre elas destacam-

⁴<https://www.infomoney.com.br/mercados/acoes-e-indices/noticia/7871217/construtoras-ressurgem-dos-escombros-da-crise-mas-e-preciso-saber-separar-o-joio-do-trigo>.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

se a **Viver**⁵ e a **PDG**⁶.

Nesse sentido, a **CASAALTA** possui uma excelente reputação no mercado nacional, com ampla experiência, tradição e capacidade de superar o atual momento de crise econômico-financeira pelo qual passa, desde que sua dívida possa ser renegociada e seus contratos vigentes mantidos, na exata previsão legislativa.

III.2 ASPECTOS INTERNOS: ENDIVIDAMENTOS ANTIGOS NÃO EQUACIONADOS, INADIMPLEMENTO DE OBRAS PÚBLICAS E CONTRATO DE COMPARTILHAMENTO DE GARANTIA

A crise financeira da **CASAALTA** decorre, além dos aspectos macro descritos no item anterior, também de aspectos relacionados às mudanças do Programa Minha Casa Minha Vida e de problemas enfrentados em obras públicas contratadas ao longo dos anos.

A respeito do Programa Minha Casa Minha Vida, no final do ano de 2014, na sequência da eleição da Presidente Dilma Roussef, o Governo Federal suspendeu o repasse de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial ("FAR"), o que, conseqüentemente, acarretou a suspensão dos repasses de recursos à Caixa Econômica Federal e ao Banco do Brasil, o que, finalmente, provocou a absoluta suspensão de repasse de recursos às incorporadoras que, a exemplo da **CASAALTA**, se dedicavam à incorporação de empreendimentos imobiliários de acordo com as regras do Programa Minha Casa Minha Vida,

⁵ Autos nº 1103236-83.2016.8.26.0100, da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP. Endividamento total de R\$ 1.400.000.000,00.

⁶ Autos nº 1016422-34.2017.8.26.0100, da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP. Endividamento total de R\$ 6.200.000.000,00.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

sobretudo no segmento que mais necessitava de recursos federais (o “Faixa 1”).

Cumprе mencionar que os empreendimentos enquadrados na Faixa 1 do MCMV, à época, representavam mais de 70% (setenta por cento) do faturamento mensal da **CASAALTA**, que, naquela oportunidade, girava em torno de R\$ 65 Milhões de Reais.

Não se faz necessário, portanto, expender maiores palavras para elucidar o nefasto prejuízo provocado no caixa da **CASAALTA** pela suspensão do repasse de recursos federais para o custeio de inúmeros empreendimentos.

E o pior é que o problema não foi equacionado em 2015. Embora o Governo Federal tenha regularizado em meados de janeiro de 2015 os repasses de recursos devidos entre outubro e dezembro de 2014, no final daquele mesmo mês de janeiro voltou a suspender os repasses.

Na prática, o Governo Federal passou a efetivar os repasses dos valores devidos a cada 90 (noventa) dias, o que, conseqüentemente, levou que a **CASAALTA** a receber os valores que lhe eram devidos somente depois de passados 120 (cento e vinte) dias.

Cumprе ressaltar que até a eleição da Presidente Dilma, a **CASAALTA** não levava mais do que 30 (trinta) dias para receber os valores que lhe eram devidos.

Esse cenário absolutamente caótico e de total insegurança financeira perdurou informalmente até julho de 2015, quando então o Governo Federal alterou formalmente as regras do MCMV, a fim de estabelecer que os repasses





Chaves & Maran
ADVOGADOS

de recursos dar-se-iam somente depois de 90 (noventa) dias.

Por fim, a partir de janeiro de 2019, as liberações no Faixa 1 foram novamente suspensas. Tanto a CAIXA quanto o Banco do Brasil informaram a s sobre a suspensão do repasse por não existir liberação dos recursos do FAR.

Como se não bastasse os atrasos e a falta de repasse do Programa Minha Casa Minha Vida, vale mencionar que a maior parte do endividamento em atraso da CASAALTA está relacionada à 3 Cédulas de Crédito Bancário emitidas em favor do Banco do Brasil e garantidas por hipoteca (“CCBs”) e que, atualmente, são objeto de 3 execuções em trâmite na comarca de Bauru/SP⁷.

Especificamente com relação às CCBs, esclarece a CASAALTA que o valor tomado foi destinado à construção de creches (escolas do Programa Proinfância) nas Regiões Sul, Sudeste, Norte e Centro-Oeste, em razão de licitação promovida pelo FNDE – Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (“FNDE”), órgão do Ministério da Educação e vencida pela CASAALTA.

Com base na referida na licitação, cada Município interessado deveria aderir a um Termo de Compromisso, entre FNDE e CASAALTA para início das construções com a obrigação de observar a destinação dos recursos repassados pelo FNDE aos Municípios. Ocorre que o FNDE, além de atrasar o repasse de recursos, também passou a se recusar a realizar qualquer reajuste de preços e

⁷ (i) CCB 20/01234-9, no valor de R\$ 5.773.122,59 (agosto/17), objeto da execução nº 1022389-50.2017.8.26.0071 em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Bauru/SP; (ii) CCB 495.701.002, R\$ 21.822.898,93 (agosto/2017), objeto da execução nº 1022382-58.2017.8.26.0071, em trâmite perante a 7ª Vara Cível de Bauru/SP; e (iii) CCB/20/01269-1, R\$ 1.399.434,22 (agosto/17), objeto da execução nº 1022395-57.2017.8.26.0071, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Bauru/SP.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

atualização monetária dos serviços e produtos destinados às obras. Mais uma vez, a **CASAALTA** passou a ser afetada negativamente por fatores externos à sua gestão.

Após ter entregue 3 obras e iniciado a execução de 67 outras creches, a CASAALTA viu-se compelida a ingressar judicialmente para requerer os pagamentos atrasados e a obtenção dos reajustes previstos na contratação, o que levou à judicialização da questão, em razão da negativa do FNDE, sendo que (a) foi obtida decisão liminar para suspender as novas obras que não tinham iniciada mas (b) não foi determinado o pagamento dos valores em atraso.

Tal situação gerou o inadimplemento das dívidas, com consequentes restrições bancárias, impossibilitando que novas construções fossem assumidas pela **CASAALTA**.

Criou-se, então, um verdadeiro círculo vicioso que impede qualquer solução. Isso porque, tal situação levou à impossibilidade de honrar os pagamentos aos credores, especialmente, os credores financeiros; o inadimplemento levou à execução antecipada da dívida por esses credores e, com isso, as dívidas se acumularam a juros altíssimos.

Pior do que isso: o credor, detentor de garantias imobiliárias, passou a mover ações judiciais milionárias para obter a recuperação do crédito, acrescido de juros estratosféricos, sem sequer excutir as garantias existentes. Buscou, ainda, bloqueio de ativos financeiros, penhora *on line* e, na mesma medida, as garantias continuaram a onerar a empresa.

O impacto desse fato, somados aos demais problemas apresentados no





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Programa Minha Casa Minha Vida, levaram a **CASAALTA** à crise em que hoje se encontra a empresa.

Logo as dívidas assumidas pela **CASAALTA** precisam ser equacionadas de forma a preservar a **CASAALTA**, especialmente em relação à prestação de serviços e atividades relacionadas à construção civil que precisam ser mantidas para garantir a regular execução dos demais contratos existentes, geração de novos negócios, conclusão dos projetos em andamento e manutenção dos empregos por ela proporcionados.

Ressalte-se que, em relação ao Programa Minha Casa Minha Vida, os contratos existentes se referem a 15 empreendimentos que envolvem quase 4.600 unidades, destinadas a mais de 4.600 famílias de baixa renda, e que precisam ser finalizados a fim de evitar enormes prejuízos tanto à **CASAALTA** como a coletividade que depende da entrega de tais unidades a fim de garantir a sua habitação. As obras dos referidos empreendimentos, por óbvio, garante a geração de milhares de empregos diretos e indiretos.

Conforme se verá no item a seguir, a finalização de tais empreendimentos – que garantirão a preservação da **CASAALTA** e a continuidade das suas atividades – está diretamente relacionada com (a) a manutenção dos denominados “*Contratos de Gestão Compartilhada*”⁸ celebrados com a Caixa Econômica Federal (“CAIXA”) e (b) a renegociação organizada do seu passivo, em razão da postura agressiva de diversos credores.

⁸ (i) Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, celebrado em 30 de dezembro de 2015 e aditado em 27 de julho de 2017 e 27 de dezembro de 2017 e (ii) o Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, celebrado em 29 de fevereiro de 2016.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Com efeito, apesar das diversas tentativas de negociações envidadas junto aos seus credores, alguns deles, em sua maioria ex prestadores de serviços e fornecedores, optaram por buscar isoladamente o pagamento de suas dívidas mediante ajuizamento de ações judiciais individuais.

Nesse sentido, a **CASAALTA** foi surpreendida com o ajuizamento de 4 pedidos de falência em seu nome⁹, tornando ainda mais urgente o processamento da sua recuperação judicial.

Por tudo isso, o deferimento do processamento da recuperação judicial permitirá que a **CASAALTA** se mantenha responsável pela geração de emprego e renda de diversas famílias, sanando as dificuldades que pontualmente as afligem e podendo prosseguir no exercício da função social da empresa.

IV. DA VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL DA CASAALTA: PRESERVAÇÃO DO CONTRATO DE GESTÃO COMPARTILHADA COM A CAIXA ECONOMICA FEDERAL

A **CASAALTA** tem a certeza de que, com o processamento desta recuperação judicial, será capaz de equalizar seu passivo, restaurar uma relação de confiança com seus clientes, fornecedores e bancos.

Como se observa da projeção acostada a essa inicial (**DOC 02.3**), é inegável a capacidade da **CASAALTA** de continuar operando no setor após a

⁹ (i) Autos nº 000444-78.2019.8.16.0185, 0000717-57.2019.8.16.0185, 0000955-76.2019.8.16.0185 e 0003574-76.2019.8.16.0185, em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

renegociação de suas dívidas existentes até o momento com seus credores. Não é demais ressaltar, ainda, que a **CASAALTA** gera milhares de empregos diretos e indiretos. E esse é exatamente o tipo de empresa resguardada pelo texto do art. 47 da LRF, que assim estabelece:

Artigo 47. “A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”

Em verdade, o principal objetivo da recuperação judicial é “*salvar a empresa em crise que demonstre ser econômica e financeiramente viável, com a finalidade precípua de mantê-la empregadora de mão de obra, produtora e distribuidora de bens e serviços, criadora de riquezas e de prosperidade, gerando impostos e, por igual, ao mesmo tempo, respeitar os interesses dos credores*”¹⁰.

Como já se viu no item anterior, a reestruturação envolverá a renegociação das dívidas antigas de atividades de construção, para que a empresa passe a focar na prestação de serviços relacionadas ao gerenciamento e construção de obras privadas e públicas já contratadas.

Ressalte-se que até o presente momento a **CASAALTA** sempre teve como foco a entrega das obras para os seus clientes, não obstante os problemas enfrentados diante das dificuldades de crédito e postura agressiva de diversos credores.

¹⁰ SALLES, Paulo F. C. Salles de Toledo; ABRÃO, Carlos Henrique (coord.). Comentários à lei de recuperação de empresas e falência. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 109.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Conforme se adiantou., atualmente estão pendentes de entrega pela **CASAALTA** cerca de 15 empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida financiados pela CAIXA. O total de unidades a serem entregues pela **CASAALTA** nos próximos anos é de 4.600 unidades.

A fim de viabilizar o financiamento de tais empreendimentos foram celebrados os denominados “*Contratos de Gestão Compartilhada*”¹¹ com a CAIXA. A partir da celebração dos referidos instrumentos a CAIXA passou a deter o controle e, em algumas situações, realizar o pagamento diretamente aos fornecedores da **CASAALTA**, a fim de evitar riscos de não entrega dos imóveis que são essenciais para o sucesso do Programa Minha Casa Minha Vida.

Ou seja, atualmente, o Contrato de Gestão Compartilhada é o instrumento que possibilita a manutenção das atividades da **CASAALTA** relacionadas à construção dos seus empreendimentos em curso.

A manutenção dos referidos Contratos – o que se pretende por meio do presente pedido de recuperação – é fundamento para (a) a manutenção do pagamento dos fornecedores das obras geridas pela **CASAALTA**, (b) permitir a entrega das unidades que vierem a ser entregues e (c) viabilizar o recebimento do valor das unidades vendidas e dos pagamentos devidos pela CAIXA.

Diante disso, o objetivo do presente pedido é permitir a entrega de todas as unidades já contratadas com a CAIXA do Projeto Minha Casa Minha Vida, bem

¹¹ (i) Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, celebrado em 30 de dezembro de 2015 e aditado em 27 de julho de 2017 e 27 de dezembro de 2017 e (ii) o Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, celebrado em 29 de fevereiro de 2016.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

como reestruturar o passivo financeiro e, com isso, manter a excelência e qualidade na prestação dos serviços e garantir a entrega de todos os imóveis já adquiridos por seus clientes.

Para tanto e para evitar qualquer risco de continuidade em relação às obras já contratadas é que a **CASAALTA** ingressa com o pedido de recuperação judicial.

Deste modo, resta demonstrado que a recuperação da **CASAALTA** é plenamente possível e viável, atendendo aos requisitos e princípios que regem a LRF.

V. ATENDIMENTO AOS DOCUMENTOS E REQUISITOS OBJETIVOS DA LEI

Em consonância com as exigências legais (art. 48¹², da Lei nº. 11.101/05) e como adiantado anteriormente, a **CASAALTA** declara exercer regularmente suas atividades há mais de 40 anos, não está falida e não obteve os benefícios de

¹² Artigo 48: “Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:

I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;

II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;

III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo;

IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.

§1º A recuperação judicial também poderá ser requerida pelo cônjuge sobrevivente, herdeiros do devedor, inventariante ou sócio remanescente.

§2º Tratando-se de exercício de atividade rural por pessoa jurídica, admite-se a comprovação do prazo estabelecido no caput deste artigo por meio da Declaração de Informações Econômico-fiscais da Pessoa Jurídica - DIPJ que tenha sido entregue tempestivamente”.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

uma recuperação judicial, conforme pode-se aferir mediante análise dos documentos constantes do **DOCs 05 e 10**, acostados à inicial.

Satisfeitas as condições exigidas pelo artigo 48 e pelo inciso I do artigo 51, ambos da LRF, demonstra-se a estrita observância dos demais requisitos constantes dos incisos II a IX, do artigo 51 da Lei 11.101/05, conforme tabela que aponta e especifica, ao final deste petítório, no rol de documentos, a integralidade dos arquivos anexados com a exordial, atendendo e cumprindo todos os requisitos objetivos exigidos pela Lei 11.101/05, com relação à **CASAALTA**.

Com efeito, restam devidamente cumpridas todas as exigências legais acima transcritas, bem como devidamente demonstrada a viabilidade de soerguimento da **CASAALTA**, impondo-se, portanto, o deferimento do processamento desta recuperação judicial na forma adiante requerida.

VI. PEDIDOS

Ante o exposto, a **CASAALTA** respeitosamente requer:

- a) Em razão da existência de 4 (quatro) Pedidos de Falência contra a **CASAALTA** em curso perante esse MM. Juízo (Processos nº 000444-78.2019.8.16.0185, 0000717-57.2019.8.16.0185, 0000955-76.2019.8.16.0185 e 0003574-76.2019.8.16.0185) e nos termos do art. 95, da Lei nº 11.101/2005, requerer a distribuição por dependência à 1ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais da Comarca de Curitiba;
- b) seja deferido o processamento do presente pedido de recuperação





Chaves & Maran
ADVOGADOS

judicial, nos termos do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005 e em consonância com o requerido no item V;

c) sejam suspensas todas as ações ou execuções já ajuizadas – ou que venham a ser ajuizadas, por débitos concursais e/ou indicados na lista de credores constante do conjunto documental (**DOCs 03 e 09**) – contra a **CASAALTA**, na forma do artigo 6º da Lei 11.101/2005;

d) seja nomeado o administrador judicial;

e) seja dispensada a apresentação das certidões negativas para que a **CASAALTA** exerça suas atividades, nos termos do art. 52, II, da LRF;

f) seja intimado o Ilustre representante do Ministério Público, bem como sejam expedidas as comunicações por carta às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, sobre o deferimento do processamento da medida;

g) seja oficiada à Junta Comercial do Estado do Paraná informando sobre o deferimento do processamento da recuperação judicial e determinando a inclusão do termo “em recuperação judicial” no nome empresarial da **CASAALTA**;

h) seja expedido edital para publicação no órgão oficial contendo o resumo do presente pedido, bem como da decisão que deferir o processamento da presente recuperação e a relação nominal de credores com o respectivo valor atualizado e a classificação de cada crédito, advertindo-se acerca do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação





Chaves & Maran
ADVOGADOS

diretamente ao Administrador Judicial nomeado (de forma administrativa), eventuais habilitações ou divergências relativas aos créditos apresentados.

Desde logo, salienta-se que, com o deferimento do processamento do presente pedido, a **CASAALTA** se compromete a apresentar, mensalmente, enquanto este perdurar, a documentação e demonstrativos contábeis exigidos por Lei.

Finalmente, requer sejam todas as publicações da **CASAALTA** realizadas em nome dos advogados **FELIPE LOLLATO** (OAB/SC 19.174), **ALCEU RODRIGUES CHAVES** (OAB/PR 29.073), **TIAGO SCHREINER GARCEZ LOPES** (OAB/SP 194.583), **LUCIANO HINZ MARAN** (OAB/PR 29.381) e **AGUINALDO RIBEIRO JR.** (OAB/PR 56.525), em conjunto, sob pena de nulidade (art. 272, §5º do CPC), indicando ainda, para fins de intimações eletrônicas, os endereços de e-mail descritos abaixo da assinatura, ao fim do presente petição.

Atribui-se à causa o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de Reais)¹³, sem prejuízo da posterior retificação quando do encerramento da recuperação judicial e pagamento de eventual saldo de custas, como determina o

¹³ O valor da causa é atribuído, em processos de recuperação judicial, na proporção do benefício que a Autora espera atingir, e não o valor do passivo concursal, em consonância com o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA CAUSA. Majoração do valor da causa com base no valor do passivo declarado pelas autoras. Inadequação da decisão. Proveito correspondente à diferença entre o valor nominal do passivo e o saldo novado mediante aprovação do plano pela assembleia geral de credores. Mensuração que não é possível nesta fase inicial, admitindo-se a fixação de valor estimado, com recolhimento de eventual diferença ao final, na forma do art. 63, II, da Lei n. 11.101/05 (TJSP - Agravo de Instrumento 2141540-75.2018.8.26.0000 - 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial – Rel. Des. Hamid Bdine - j. 29.08.2018).





Chaves & Maran
ADVOGADOS

artigo 63, I¹⁴, da Lei de Falências.

Pede deferimento.

Curitiba, 17 de maio de 2019.

FELIPE LOLLATO
OAB/SC 19.174
felipe@lollato.com.br

ALCEU RODRIGUES CHAVES
OAB/PR 29.073
alceu@chavesemaran.com.br

TIAGO SCHREINER LOPES
OAB/SP 194.583
tiago.lopes@lollato.com.br

LUCIANO HINZ MARAN
OAB/PR 29.381
luciano@chavesemaran.com.br

AGUINALDO RIBEIRO JR.
OAB/PR 56.525
aguinaldo@lollato.com.br

DOCUMENTOS ACOSTADOS

DOC 01	Procuração <i>ad judicium et extra</i>
DOC 02.1	Inciso 02 'a' e 'b' - DRE e Balanços_Parte1
	Inciso 02 'a' e 'b' - DRE e Balanços_Parte2
DOC 02.2	Inciso 02 'c' - Balanço especial
DOC 02.3	Inciso 02 'd' - Fluxo de caixa projetado
DOC 03	Inciso 03 - Relação de credores

¹⁴ Artigo 63: “Cumpridas as obrigações vencidas no prazo previsto no *caput* do art. 61 desta Lei, o juiz decretará por sentença o encerramento da recuperação judicial e determinará: II – a apuração do saldo das custas judiciais a serem recolhidas”.



**LOLLATO
LOPES
RANGEL
RIBEIRO** / ADVOGADOS

Chaves & Maran
ADVOGADOS

DOC 04	Inciso 04 - Relação de funcionários
DOC 05	Inciso 05 - Certidão simplificada e ato constitutivo
DOC 06	Inciso 06 - Relação de bens
DOC 07	Inciso 07 - Extrato de contas bancárias
DOC 08	Inciso 08 - Certidão cartórios de protestos matriz e filiais_Parte1
	Inciso 08 - Certidão cartórios de protestos matriz e filiais_Parte2
DOC 09	Inciso 09 - Relação de ações_Parte1
	Inciso 09 - Relação de ações_Parte2
	Inciso 09 - Relação de ações_Parte3
	Inciso 09 - Relação de ações_Parte4
	Inciso 09 - Relação de ações_Parte5
DOC 10	Certidão criminal sócios
DOC 11	Custas de distribuição

