



Chaves & Maran
ADVOGADOS

**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”)**, já devidamente qualificada nos autos de recuperação
judicial em epígrafe, vem, em atenção à decisão de Mov. 25.779, expor e requerer
o que segue.

**1 – DA DÍVIDA PERANTE O MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA
(Item 15 da decisão de Mov. 25.770)**

Por meio da manifestação de mov. 25.686 o Município de Araucária
informou a existência de dívida ativa no valor de R\$ 16.258,47, alegando que não
foi paga e ou objeto de parcelamento.

Inicialmente, a Recuperanda respeitosamente pondera que a
recuperação judicial não é o palco adequado para essa discussão. O Fisco tem os
meios legais para tutela de seus direitos, o que passa ao largo de transformar um
processo do qual o Fisco não é parte ou credor em foro para discussão de débitos
extraconcursais fiscais.

São Paulo / SP
+55 11 2574.2644
Rua do Rocio 350 Cj. 51
Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR
+55 41 3092.5550
Av. Cândido de Abreu 660 Sala 101
Centro Cívico CEP 80530-000

Florianópolis / SC
+55 48 3036.0476
Rod. Jose Carlos Daux 5500
Torre Jurere A Sala 413
Saco Grande CEP 88032-005

Rua Tenente João Gomes da Silva, 215 - Curitiba - PR
fone fax |41| 3015 2555 CEP 80.810-100
chavesemaran@chavesemaran.com.br
www.chavesemaran.com.br



**LOLLATO
LOPES
RANGEL
RIBEIRO** / ADVOGADOS

Chaves & Maran
ADVOGADOS

Seja como for, a Recuperanda presta os seguintes esclarecimentos:

Os valores têm como origem o imóvel de Cadastro Imobiliário nº 6831 e Inscrição Imobiliária nº 02.01.00.322.0767 e são referentes aos exercícios de 2017 a 2021, conforme a certidão de Dívida Ativa apresentada (Mov. 25.686.2)

Da análise da matrícula nº 34.705 do Registro de Imóveis da Comarca de Araucária – PR (doc. 01), relativa ao imóvel objeto da dívida, observa-se que, na forma da Lei n. 9.514/97, consta o registro de contrato de alienação fiduciária firmado entre a fiduciante Recuperanda e a credora fiduciário Caixa Econômica Federal, em razão do que lhe foi transmitida a propriedade resolúvel do bem com objetivo de garantir dívida de R\$3.114.927,73:

R-16-34.705 Data: 03/11/2016 Prot. 118.617 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e Outras Obrigações, firmado em São Paulo-SP, a 21/10/2016; a proprietária CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA, com sede à Rua Fernando Simas nº 1.222, Mercês, Curitiba-PR, demais qualificações conforme R-6-34.705 acima, neste ato representada por WILSON WIECK, na qualidade de Devedora Fiduciante, tendo como Avalistas: **JUAREZ WIECK**, brasileiro, engenheiro civil, identidade 6.180.567-SP, CPF 603-942.348-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com **ELIANA CESCATTO WIECK** CPF 015.394.708-06, residentes e domiciliados à Rua Padre Anchieta nº 1.576, Ap. 261, - segue na ficha 5 -

MATRÍCULA:-34.705/5
Bigorriho, Curitiba-PR; e **WILSON WIECK**, brasileiro, engenheiro civil, identidade 10179125-2-SP, CPF 015.394.668-76, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com **TAMARA SELMO FIGUEIREDO WIECK**, CPF 041.535.238-01, residentes e domiciliados à Rua Prof. Humberto Morona nº 116, Cristo Rei, Curitiba-PR; constituiu o imóvel desta matrícula em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, sendo transferida a sua propriedade resolúvel a Credora Fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por FABIO RODRIGUES DA SILVA, com escopo de garantia de pagamento da dívida confessada pela Devedora Fiduciante, no valor de R\$ 3.114.927,73 (três milhões, cento e quatorze mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e três centavos), a ser pago em 30 (trinta) prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização – Tabela Price, com taxa de juros representada pela TR – Taxa Referencial de Juros, acrescida da taxa de rentabilidade de 1,61% ao mês, e taxa de juros anual 21,126% ao ano. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a Devedora Fiduciante possuidora direta e a Credora Fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos de venda em Público Leilão, conforme art. 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 4.078.000,00 (quatro milhões e setenta e oito mil reais). Qualquer acesso ou benfeitoria, não importa de que espécie ou natureza, somente poderá ser introduzida pela Fiduciante no bem alienado, caso obtidas as licenças administrativas necessárias e a averbação do aumento ou da diminuição da área construída, sendo que, em qualquer hipótese, os acréscimos ocorridos se incorporarão ao bem alienado e ao seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial, não podendo a Fiduciante invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto. Com demais condições constantes do referido Contrato, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS – Isento conforme Item 13 da Instrução Normativa 02/99 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. CB.- R\$ 784,78 VRC 4.312 - Pren. R\$ 1,82 VRC 10,00 - Arq. R\$ 1,27 VRC 7,00 - Buscas R\$ 4,37 VRC 24,00 - Selo R\$ 4,40 - ISS 5% - Base de Cálculo R\$ 3.114.927,73. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 01/12/2016. Eu, Graycielle Santos Pereira, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

Graycielle Santos Pereira





Chaves & Maran
ADVOGADOS

A dívida não foi paga, motivo pelo qual, no entendimento da Recuperanda, a Caixa Econômica Federal tornou-se a proprietária do bem, devendo assumir sua posse e os tributos decorrentes da propriedade e da posse.

Incorreta, portanto, a postura do Município de Araucária ao fazer constar em seu cadastro o nome da Recuperanda cobrança de IPTU de imóvel.

A Recuperanda já apresentou defesa na seara oportuna, cabendo ao Município deduzir seu pleito naqueles autos, vez que a recuperação judicial não é o ambiente para discutir o tema, muito menos após a homologação do PRJ.

2 – DA TRANSAÇÃO PERANTE A PROCURADORIA FEDERAL (Item 15 da decisão de Mov. 25.770)

A r. decisão também intimou a Recuperanda para se manifestar sobre a manifestação da União que alegou a existência de créditos inscritos em Dívida Ativa em aberto (Mov. 25.211).

Novamente pondera-se que aqui não é o palco para tal discussão – muito menos no presente tema, em que a Recuperanda vem frequentemente mantendo contatos com a Procuradoria Federal, o que não foi informado pela União na petição ora respondida.

A esse respeito, a Recuperanda informa que aderiram a parcelamentos não muito vantajosos e por esse motivo realizaram a desistência para aderirem a uma proposta de transação individual mais vantajosa, conforme previsto pela Lei 13.988/2020.

Com efeito, tendo em vista a necessidade de adequação do acordo à atual situação econômico-financeira da Recuperanda e ao fluxo de





Chaves & Maran
ADVOGADOS

caixa/pagamento das obrigações assumidas no PRJ, foi requerida a desistência da transação para prosseguimento da negociação via acordo individual com a PGFN. Nada mais natural: não apenas se trata de direito do contribuinte, mas dever da Recuperanda em zelar por suas finanças a fim de que possa cumprir com seu plano de recuperação judicial e manter suas atividades.

Como dito, a transação individual já foi requerida pela Recuperanda há bastante tempo, em 15 de outubro de 2021, e aguarda decisão pela Procuradoria:

Dados do protocolo

Número do protocolo: 01899222021

Data de Registro: 15/10/2021 20:49

Requerente: CASAALTA CONSTRUCOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
CPF / CNPJ: 77.578.623/0001-70

A Procuradoria, porém, encontra-se com equipe reduzida, motivo pelo qual a proposta de transação ainda não foi analisada. É dizer: a transação ainda não foi concluída por fatores alheios à Recuperanda.

O Acordo de Transação Individual, enquanto não formalizado, não é informado via sistema. Por esse motivo, apenas a equipe responsável pela transação na PGFN (ERTRA4) é que tem a informação sobre as tratativas do acordo.

Reitera-se que os representantes da Recuperanda mantêm frequente contato com a Procuradoria.

A última tratativa formal (ou seja, via sistema) ocorreu em 18 de janeiro de 2023, enquanto reuniões entre representantes da Recuperanda e da PGFN ocorrem frequentemente. A última reunião, inclusive, ocorreu na semana





Chaves & Maran
ADVOGADOS

passada.

Assim, informa-se que a Recuperanda está em processo de formalização de Acordo de Transação Individual com a PGFN (protocolo inicial 0189922021 – (doc. 02) e demais complementações nos processos 02543402021, 00413852022 e 00154492023.

Assim, tão logo as tratativas e negociações sejam finalizadas, a Recuperanda informará nos autos.

3 – ESSENCIALIDADE DOS VALORES (Item 10 da decisão de Mov. 25.770)

A decisão determina ainda que a Recuperanda se manifeste sobre a essencialidade dos valores penhorados, conforme petição do Mov. 25019 e ofícios dos Movs. 25740, 25762 e 25763.

Considerando que a mesma decisão, no item 26, afastou a essencialidade em situações semelhantes, a Recuperanda entende que a mesma *ratio decidendi* se aplica em tais situações, em razão do valor envolvido e do momento atual da Recuperanda.

Evidentemente, em outras situações, envolvendo valores mais expressivos e/ou outro cenário econômico, outras constrições poderão ser invalidadas por esse D. Juízo em razão da essencialidade, o que, *s.m.j.*, não é o caso das constrições ora tratadas - ao menos no cenário atual e nos valores envolvidos, repita-se.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

4 - CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS FINAIS

Diante do exposto a Recuperanda entende ter prestado os esclarecimentos cabíveis quanto à petição do Município de Araucária (Mov. 25.686), tendo em vista que a dívida é referente a cobrança de IPTU de imóvel que a Recuperanda não é proprietária e tampouco exerce a posse.

Ademais, entende que prestou os esclarecimentos cabíveis quanto à petição da União (Mov. 25.211), em especial pois há pedido de transação pendente de apreciação pela PGFN.

Por fim, quanto ao item 10 e a essencialidade dos valores, entende que, seguindo a ótica exposta no item 26, não há, no presente momento e nos valores envolvidos, essencialidade apta a justificar a intervenção desse D. Juízo.

Termos em que, Pede deferimento.
Curitiba, 28 de março de 2023

Tiago Schreiner Lopes
OAB/SP 194.583

Alceu Rodrigues Chaves
OAB/PR 29.073

Aguinaldo Ribeiro Jr.
OAB/PR 56.525

Luciano Hinz Maran
OAB/PR 29.381

Guilherme França
OAB/SP 324.907

Thamy Freire Riva dos Santos
OAB/SP 468.697

