



*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 expor e requerer o que segue.

Os argumentos da CEF não impressionaram o E. Des. Relator, que  
indeferiu o pedido de efeito suspensivo. Também não impressionaram o  
Administrador Judicial (mov. 27.492.1, item IV, p. 4 e ss).

A nova manifestação da CEF oferece apenas uma digressão inútil de  
direito falimentar e imobiliário.

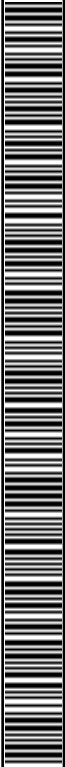
Inútil porque a Recuperanda já comprovou nestes autos, por meio de  
extratos recentes emitidos pela própria CEF, que não há dívida nos  
empreendimentos (**mov. 27.217.2/4**). Os documentos indicam expressamente que  
não há saldo devedor em nenhum dos três empreendimentos em curso.

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





*Chaves & Maran*  
ADVOGADOS

A CEF, ao invés de comprovar o contrário, apresenta um arrazoado prolixo do ponto de vista jurídico e raso do ponto de vista fático. Decotando toda a divagação estéril, sua defesa se resume a afirmar que pode reter da Recuperanda o quanto quiser, quando bem entender, sem necessidade de qualquer transparência e informação, e não há nada que esse Juízo possa fazer a respeito – pois a competência seria da justiça federal (?).

A petição perambula entre julgados e dispositivos legais envolvendo patrimônio de afetação para tentar preencher um vazio que até o momento a CEF não explicou: por qual motivo seus próprios documentos internos indicam que não há saldo devedor. Ao que parece a CEF entende que a existência de um patrimônio de afetação é uma carta branca que lhe isenta de prestar informações ao devedor e lhe imuniza do juízo Recuperacional, de modo que pode ignorar há mais de um ano aos questionamentos da Recuperanda e descumprir as decisões judiciais determinando a devolução dos valores.

A Recuperanda ora repete o que afirmou na petição ao E. Relator: *“poupará esse D. [Juízo] de discussões jurídicas técnicas atinentes à compatibilidade do patrimônio de afetação e recuperação judicial. **A discussão simplesmente não se coloca nestes autos**”*.

Ora, segundo a tabela contida na p. 7 da petição da CEF, o saldo devedor do *“Empréstimo **PJ**”* do empreendimento Água do Engenho é de R\$ 1.979.148,06.

Porém, conforme extrato da própria CEF, datado de 16 de maio deste ano, o *“Saldo devedor **PJ**”* desse empreendimento é zero:



**LOLLATO  
LOPES  
RANGEL  
RIBEIRO** / ADVOGADOS

**Chaves & Maran**  
ADVOGADOS

16/05/23 19:47 SEQ 001

NUMERO DO CONTRATO 155553454931 RESIDENCIAL AGUA DO ENGENHO  
ORIGEM DE RECURSO 15  
NUMERO DO PEDIDO 00 CODIGO DO PEDIDO  
008 LINHA DE FINANCIAMENTO 160  
NUMERO DO EMPREENDIMENTO 155553454931 SITUACAO DO PEDIDO  
EM-CADASTRO TIPO DE FINANCIAMENTO 38  
QUANTIDADE DE PARCELAS 36 DATA TERMINO SUSPENSIVA  
16/12/2015 REGENCIA DE CRITICA 1975  
NUMERO DO APF 45389151 DT INICIO ROTINA ATRASO OBRA  
28/02/2018 PRAZO DE OBRA ATUAL 61  
CODIGO SEGURADORA SGC 1414 APOLICE SEGURO SGC  
42015000107750037209 PRAZO DE OBRA ORIGINAL 24  
CODIGO SEGURADORA SRE 5631 APOLICE SEGURO SRE 120670H  
PERCENTUAL MINIMO DE OBRA 15,00  
CODIGO SEGURADORA SGP 00 APOLICE SEGURO SGP  
ADIANTAMENTO/DEFASAGEM OBRA:  
CODIGO SEGURADORA SGT 00 APOLICE SEGURO SGT  
TIPO ROTINA 0 - SEM REMUNERACAO  
QUANTIDADE DE UNIDADES 256 QUANTIDADE UNID FINANCIADAS  
202 QUANTIDADE UNID COMERCIALIZADAS 43

VR CUSTO OBRA 20.022.014,32 TOTAL DE FINANCIAMENTO  
18.981.565,29 DESP LEG TERR FINANC 0,00  
ORCAMENTO COMPRA/VENDA 32.617.838,34 TOTAL DE FGTS  
876.776,36 DESP LEG TERR FGTS 0,00  
VR COMPRA/VENDA UNIDADE 25.466.838,34 TOTAL R.PROPRIO MUTUARIO  
0,00 DESP LEG TERR R.PROPRIO  
VR COMPRA/VENDA TERRENO 1.511.309,67 PERC OBRA EXECUTADA  
2,42 VR FINANC OUTRO AGENTE 0,00  
SALDO MUTUARIO (PF) 0,00 DATA DE ASSINATURA  
30/06/2015 VR TERR OUTRO AGENTE 0,00  
SALDO APORTE CONSTRUTORA 0,00 DATA INICIO OBRA  
31/08/2015 VR APORTE CONSTRUTORA 0,00  
SALDO MUTUARIO (PJ) 0,00 DATA TERMINO OBRA ORIGINAL  
31/08/2017 VR FINANCIAMENTO (PJ) 14.527.727,57  
SALDO DEVEDOR (PJ) 0,00 DATA TERMINO OBRA ATUAL  
31/08/2020 GARANTIA TERMINO OBRA 0,00

A mesma tabela informa que há saldo **credor** em favor da Recuperanda por fruto dos empreendimentos Recanto dos Pássaros I e II, em mais de R\$ 2 milhões:

Empreendimento	Patrimônio de Afetação	Contrato PAI Empreendimen to e Fiança	Posição da Dívida Fiança Atraso Obra	Contrato Empréstimo PJ	Posição da Dívida Empréstimo PJ	Posição da dívida consolidada	Liquidação
ÁGUA DO ENGENHO	SIM – AV.04	155553454931	-251.376,37	855553454929	1.979.148,06	1.727.771,69	NÃO
RECANTO DOS PASSAROS I	SIM – AV.18	155553571279	3.178.965,73	855553571280	-1.307.945,59	1.871.020,14	NÃO
RECANTO DOS PASSAROS II	SIM – AV.18	155553623058	2.129.357,70	855553623059	-787.216,35	1.342.141,35	NÃO

Assim, pouco importa qualquer discussão jurídica subjacente. De duas, uma: ou não há dívida que justifique a retenção, ou a CEF deve comprovar documentalmente a origem e valor desse crédito, de forma séria e cabal, antes de promover as retenções. Ou a discussão se eterniza, beneficiando um banco que se





*Chaves & Maran*  
ADVOGADOS

apropriou de valores sem o devido processo legal – e sem se dignar a prestar informações à Recuperanda – ou os valores são enfim destinados à Recuperanda, que já comprovou a esse Juízo, ao Administrador Judicial e ao E. Relator que não há fundamento para as retenções promovidas pela CEF.

Até porque, conforme pontuado pelo Administrador Judicial<sup>1</sup>, a análise de eventual extraconcursalidade – não comprovada pela CEF – não altera o fato de que os valores são essenciais à Recuperanda.

O que a Recuperanda espera ao falar de essencialidade é que sejam sopesados os riscos a cada uma das partes. Os recebíveis da CEF são a única fonte de recurso da Recuperanda, e os valores serão utilizados para pagamentos dos credores e fluxo de caixa. Dar razão à CEF significa lhe dar carta branca para, repita-se, *reter da Recuperanda o quanto quiser, quando bem entender, sem necessidade de qualquer transparência e informação.*

A Recuperanda tem um alto passivo trabalhista, com centenas de credores a serem pagos. Os credores acompanham o processo de recuperação judicial há mais de 4 anos e há uma legítima expectativa em receber seus créditos. Credores já demasiadamente onerados pelo necessário processo de reestruturação, que chegou a bom termo por meio de um plano de recuperação judicial longamente debatido e negociado e amplamente aprovado – inclusive pela CEF.

Como apontou o Administrador Judicial, “*é preciso que a necessário seja observado o disposto no art. 10º da LREF, no que diz respeito ao ajuizamento*

---

<sup>1</sup> “De todo modo, a análise de eventual extraconcursalidade dos créditos decorrentes dos contratos discutidos (Residencial Água do Engenho (CC nº 2394-9) e Residencial Recanto dos Pássaros Módulo 1 (CC nº 2852-5) e Módulo 2 (CC nº 2853-3) não implica automaticamente na impossibilidade de análise sobre eventual **essencialidade** destes à manutenção da atividade empresarial da Recuperanda, opinião mantida pela administradora judicial.”





*Chaves & Maran*  
ADVOGADOS

*de incidente de impugnação de crédito retardatário, com a análise minuciosa da documentação pertinente”.*

A CEF, caso queira, deverá ajuizar impugnação de crédito para ver seu suposto direito reconhecido. Não há nada de especial na Caixa Econômica Federal que a torne diferente de demais bancos: deve seguir o rito legal e respeitar a autoridade e competência do Juízo recuperacional.

Assim, requer-se a imediata liberação dos recursos depositados nos autos em favor da Recuperanda.

Termos em que, Pede deferimento.  
Curitiba, 30 de junho 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

