



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” 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 Recuperanda foi intimada para se manifestar sobre as petições
apresentadas pelos credores que alegam o não recebimento dos seus créditos
(movs. 29.499, 29.514, 29.507, 29.508, 30.296, 30.301, 30.312, 30.326 e 30.327)
e sobre os pedidos de convolação em falência (movs. 30.246, 30.249, 30.286 e
30.304), no prazo improrrogável de cinco dias.

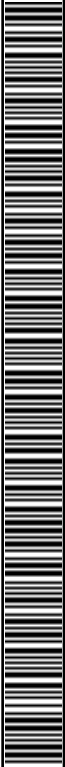
Além disso, foi instada a informar os atos necessários para iniciar os
processos competitivos com vistas à alienação da UPI Água das Flores, bem como
se manifestar quanto à petição apresentada pelo Município de Araucária/PR (mov.
30.250), em que este informa o inadimplemento do Termo de Acordo de
Parcelamento nº 568/2023 e requer o prosseguimento das execuções 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





Chaves & Maran
ADVOGADOS

I – DAS MANIFESTAÇÕES DOS CREDORES

A Recuperanda foi intimada para que se manifeste sobre as petições pendentes de credores que informam não terem recebido os seus créditos (movs. 29.499, 29.514, 29.507, 29.508, 30.296, 30.301, 30.312, 30.326 e 30.327), bem como quanto aos pedidos de convolação em falência, ora formulados nos movs. 30.246, 30.249, 30.286 e 30.304.

Antes de mais nada, relembre-se que a vasta maioria dos credores trabalhistas não são ex-funcionários da Recuperanda ou pessoas com quem tinha vínculo direto. Os créditos decorrem de condenações nas quais a Recuperanda foi acionada como responsável subsidiária, muitas vezes apenas na fase de execução.

Isso traz à questão uma grande dificuldade adicional, dado que a Recuperanda não dispõe das informações exatas acerca do quanto é devido a título de verbas trabalhistas, INSS, FGTS, custas periciais e judiciais, etc.

Diga-se, também, que a vasta maioria dos pedidos de falência não passam de lapsos de lado a lado. Credores que almejam receber de forma distinta à prevista no plano, que já receberam os seus créditos, que querem receber em conta própria o saldo de FGTS, etc. A Recuperanda faz *mea culpa*: dado o altíssimo número de credores e seu quadro reduzido de colaboradores, ocorrem de fato falhas a si atribuíveis. Nada, porém, que justifique um pedido de falência – muito menos o efetivo decreto de falência, que a ninguém interessa.

Dito isto, para melhor esclarecimento dos fatos, a Recuperanda passará a listar de forma individualizada os créditos e as alegações feitas pelos credores.

No mov. 29.499, os credores trabalhistas Antonio Bernado do Bomfim,





Chaves & Maran
ADVOGADOS

José da Silva, Leonildo Cardoso, Wilson dos Santos Conte, Paulo Marcos Vicente da Silva, Helio Souza Costa, Márcio Sousa Correa e Romildo Ferreira da Silva, pleiteiam que a Recuperanda seja intimada para providenciar o imediato pagamento dos créditos em favor dos ora peticionantes.

De igual modo, no mov. 29.514, os credores trabalhistas Valmir Gomes e Lindomar Alvarenga Luiz informam que já encaminharam os dados bancários diretamente à Recuperanda, oportunidade em que reiteram a necessidade de recebimento dos seus créditos.

Diante disto, a Recuperanda informa que os créditos de titularidade dos credores Wilson dos Santos Conte e Romildo Ferreira da Silva ainda se encontram sub judice nas Impugnações de Crédito nº 0000164-34.2024.8.16.0185 e nº 0002287-05.2024.8.16.0185, respectivamente. Quanto aos demais credores, posicionados na Classe I e optantes da Opção A, já foram incluídos no fluxo de pagamento e serão pagos em sequência.

No mov. 29.507, os credores João Carlos Antunes, Jaime de Alencar Mai, Douglas Berving Coletto, Irineu Ramos Antunes e Luis Carlos Coletto alegam que foram efetuados depósitos nas contas bancárias de seu respectivo patrono – Dr. Álvaro A. de Oliveira Abreu Júnior – sem que fosse possível identificar a qual credor os comprovantes se referiam.

Sendo assim, para que não restem dúvidas quanto ao pagamento dos referidos créditos, a Recuperanda apresenta nos autos, de forma individualizada, os comprovantes dos depósitos efetuados aos credores trabalhistas João Carlos Antunes (**Doc. 01**), Jaime de Alencar Mai (**Doc. 02**), Douglas Berving Coletto (**Doc. 03**), Irineu Ramos Antunes (**Doc. 04**) e Luis Carlos Coletto (**Doc. 05**).

Conforme se constata do mov. 29.508, o peticionário Ramalio dos





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Santos Cesário pretende que o pagamento de seu crédito seja realizado na conta de sua advogada, indicando, para tanto, os dados bancários de sua patrona.

Contudo, cumpre informar que não foi possível identificar crédito de titularidade do peticionário, além de não existir incidente de Habilitação de Crédito em seu nome. Assim, para que a Recuperanda proceda ao pagamento conforme pretendido sem que isto importe em prejuízo aos demais credores, necessário que esclareça a origem do crédito.

No mov. 30.296, o Credor Luis Afonso Maciel Gugelmin alega que ainda está pendente de pagamento a importância de R\$ 5.308,10. Ocorre que o referido valor se refere, na verdade, aos juros gerados nas guias de FGTS, de modo que não há de ser falar em remanescente a ser pago diretamente ao Credor, eis que a Recuperanda já depositou o montante de R\$ 107.275,65 que lhe é devido, conforme comprovante anexo (**Doc. 06**).

A petionária Alcatec Dedetizadora e Limpadora LTDA., no mov. 30.301, requer que a quantia depositada nos autos (R\$ 29.190,97) seja liberada em seu favor, possibilitando, assim, a satisfação do crédito extraconcursal pleiteado no Cumprimento de Sentença nº 0003007-20.2022.8.26.0037, que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP.

Ocorre que referida quantia deve ser inteiramente destinada às obrigações advindas pelo Plano de Recuperação Judicial, bem como ao pagamento das despesas cotidianas da Casaalta, em prol da preservação da empresa e de sua função social (cf. art. 47 da LRF).

Por esta razão, não subsiste o pedido de levantamento da quantia em benefício da petionária, ou, ainda, o seu pagamento de forma prioritária aos demais credores e em prejuízo ao procedimento recuperacional.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

No mov. 30.312, as credoras Alcilene Silva de Souza Lima e Juliana Theodora Pacheco de Lima requerem o pagamento de seus créditos, representados, respectivamente, pelos montantes de R\$ 6.264,94 e R\$ 450,00, este último decorrente de honorários advocatícios, os quais foram fixados em decisão proferida na Habilitação de Crédito nº 0001027-92.2021.8.16.0185.

Além disso, ressaltam que os créditos devidos a Alcilene Silva de Souza Lima devem ser depositados na “Caixa Econômica Federal, Agência 02848 1288, Conta Poupança 000856748196-1” e os honorários sucumbenciais de sua advogada devem ser depositados no “Banco do Brasil, agência 102.3, Conta Corrente 59.068-1”.

Neste contexto, a Recuperanda informa que providenciará o pagamento dos créditos nos termos definidos no incidente nº 0001027-92.2021.8.16.0185 e conforme dados bancários indicados na petição.

Denota-se dos movs. 30.326 e 30.327, que os credores Lindomar Luiz Cabral e Monique Tuine Pacheco Veiga, pugnam pelo pagamento dos seus respectivos créditos, esta última considerando ser optante da opção B.

Dito isto, a Recuperanda informa que tanto o crédito de Lindomar Luiz Cabral, quanto o de Monique Tuine Pacheco Veiga, foram incluídos no fluxo para pagamento, cabendo esclarecer, ainda, que a Credora Monique Tuine optou pela opção B quando excedido o prazo para escolher a opção pertinente à Classe I, enquadrando-se, portanto, na opção A.

Pedidos de convalidação em falência. Especialmente quanto aos pedidos de convalidação em falência ora relacionados nos movs. 30.246, 30.249, 30.286 e 30.304, cumpre observar que a Recuperanda já efetuou o pagamento da grande maioria dos credores, dentre eles, **(i) Maria Regina Medeiros (Doc. 07)**, **(ii)**





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Vamilson de Souza Jerônimo Junior (**Doc. 07**), e (iii) Vilson Roberto da Silveira Medeiros (**Doc. 07**).

E, mais que isto, é necessário reiterar as dificuldades enumeradas no início desse tópico e esclarecer que a Recuperanda está envidando todos os esforços possíveis para o cumprimento das obrigações do Plano de Recuperação Judicial e, em especial, o pagamento dos seus créditos trabalhistas.

Inclusive, as alienações das UPI's Água das Flores e São Carlos, conforme pretendido nos movs. 29.495 e 29.516, tem com a finalidade possibilitar maior fôlego ao fluxo de caixa da Recuperanda, a fim de que esta possa adimplir o seu passivo concursal com a maior brevidade possível, bem como efetuar o pagamento dos demais credores extraconcursais sem quaisquer empecilhos.

A falência, evidentemente, a ninguém interessa. Maria Rita Rebello Pinho Dias e Fernando Antonio Maia da Cunha¹ bem observam que “*a ponderação sobre a convolação em falência somente ocorrerá se os credores considerarem ser a situação econômico-financeira da devedora tão grave que inviabilize o processo de soerguimento.*”

Portanto, não há que se considerar a convolação da recuperação judicial em falência, isto, em especial, ao se considerar que parte significativa dos créditos trabalhistas foi quitada, além da iminência de alienação das UPI's, cujo proveito será revertido para garantir um fluxo de caixa saudável e para que a Recuperanda possa efetuar o pagamento dos seus credores sem maiores embaraços.

¹ Da Cunha, Fernando Antonio Maia; Dias, Maria Rita Rebello Pinho. Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. Lei nº 11.101. de 09 de fevereiro de 2005. Editora Contra Corrente. São Paulo, 2022.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

II – DA ALIENAÇÃO DAS UPI's DE ÁGUA DAS FLORES E SÃO CARLOS

Informa-se que a única pendência para a venda das UPIs é a publicação dos editais dos mov. 29516.2 e 29516.3.

Com efeito, o Fundo MB declarou expressa concordância com a formação e a alienação da UPI da Água das Flores, tendo em sua composição o imóvel de matrícula nº 58.691, do 1º CRI de Marília/SP, objeto de garantia hipotecária, conforme previsto nas cláusulas 3.1.1 e 4.2 do 3º Aditivo ao Plano.

Ato subsequente, a Ilma. Administradora Judicial também não se opôs à alienação das UPI's de Água das Flores e São Carlos (mov. 30.330) esclarecendo, ainda, que foram atendidos todos os requisitos para a constituição das referidas Unidades Produtivas Isoladas.

Sendo assim, a Recuperanda foi intimada para indicar os atos necessários para iniciar o andamento dos processos competitivos para alienação da UPI Água das Flores e demais obrigações constantes no Plano de Recuperação.

Diante disso, a Recuperanda informa que os autos já se encontram devidamente instruídos com: **(i)** os Editais (mov. 29516.2 e 29516.3); **(ii)** as avaliações dos bens (mov. 29516.4 e 17073.2); **(iii)** as matrículas atualizadas (mov. 17073.2, fls. 25/31 e 30315) e **(iv)** a anuência do credor hipotecário (mov. 30.310).

Neste contexto, uma vez que a Recuperanda já juntou aos autos os documentos necessários para dar início ao processo competitivo tanto da UPI de Água das Flores quanto de São Carlos, requer-se que este D. Juízo **autorize a homologação e publicação dos editais de mov. 29.516**, prevendo, inclusive, que o adquirente não sucederá à Recuperanda em quaisquer dívidas, contingências e obrigações, nos termos dos arts. 60 e 142, ambos da LRF.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

III – MANIFESTAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA: NOVO PARCELAMENTO DAS DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS

A Recuperanda foi intimada para se manifestar sobre a petição apresentada pelo Município de Araucária/PR no mov. 30.250, por meio da qual este informa o inadimplemento do Termo de Acordo de Parcelamento (“TAP”) nº 568/2023, a partir da terceira parcela, vencida em 31.07.2023 e, por esta razão, requer o prosseguimento das Execuções Fiscais nº 0009938-88.2021.8.16.0025 e 0011274-93.2022.8.16.0025, cujos objetos são as mesmas CDA”s.

Contudo, cumpre mencionar que a Recuperanda firmou com o Município de Araucária, em **25/06/2024**, um novo parcelamento dos débitos de IPTU referentes ao período de 2010 à 2023, ora materializado no TAP nº 783/2024, conforme se constata do acordo anexo (**Doc. 08**).

TERMO DE ACORDO DE PARCELAMENTO - Nº: 783/2024

TERMO DE CONFISSÃO, RECONHECIMENTO E ACORDO DE PARCELAMENTO DE DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS ABAIXO ESPECIFICADAS, CONFORME LEI Nº2387/2011 QUE ENTRE SI CELEBRAM.

Dados do Contribuinte

Nome: CASA ALTA CONTRUÇÕES LTDA	CPF / CNPJ: 77.578.623/0001-70	Identificação: 392006
Inscrição: 02.01.00.322.0767	Cadastro: 6831	

Proprietário do Imóvel

Nome: CASA ALTA CONTRUÇÕES LTDA	CPF / CNPJ: 77.578.623/0001-70	Identificação: 392006
Logradouro: RUA FERNANDO SIMAS, 1222, - até 752/753	Bairro: BIGORRILHO	Cidade: Curitiba - PR

Foi, então, solicitado um novo parcelamento do débito tributário, também relacionado às mesmas CDA’s, em 12 parcelas mensais e sucessivas, de modo que a Recuperanda já efetuou o pagamento da primeira das doze parcelas, no valor de R\$ 1.846,97.

Deste modo, considerando a adesão, pela Recuperanda, a um novo parcelamento tributário com o Município de Araucária, não subsiste o





Chaves & Maran
ADVOGADOS

prosseguimento das execuções fiscais nº 0009938-88.2021.8.16.0025 e 0011274-93.2022.8.16.0025 em seu desfavor, tendo em vista as tratativas realizadas entre as partes.

Por essas razões, requer-se seja indeferido o pedido formulado pelo Município de Araucária no mov. 30.250, qual seja, de prosseguimento das execuções fiscais nº 0009938-88.2021.8.16.0025 e 0011274-93.2022.8.16.0025, considerando a existência de um novo parcelamento que substituiu o antecessor, ora materializado no TAP nº 783/2024.

IV – NOVO IMPACTO CAUSADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: DESCUMPRIMENTO DOS CONTRATOS E DE ORDEM DA JUSTIÇA FEDERAL

Cumprir comunicar um novo e grave problema causado pela Caixa Econômica Federal (“CEF”) que impacta diretamente a Recuperanda e, conseqüentemente, a esta recuperação judicial.

Como se sabe, a CEF é a única fonte de renda da Recuperanda: a Casaalta constrói empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida e a CEF atua, com exclusividade, como agente financiador dos contratos firmados com os adquirentes das unidades.

É dizer: todo o caixa da Recuperanda vem do dinheiro recebido pelas vendas das unidades, que dependem, necessariamente², do financiamento obtido pelo adquirente junto à CEF.

Ocorre que a CEF simplesmente deixou de emitir contratos de financiamento em favor de adquirentes de unidades de empreendimentos da

² Ressalvada a hipótese absolutamente excepcional do adquirente que compra a unidade à vista.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Recuperanda. O que acontece na prática é que os adquirentes são aprovados pelas políticas de crédito da CEF, mas o sistema não emite o contrato porque a vendedora é a Recuperanda.

Ou seja: a CEF novamente estrangulou o caixa da Recuperanda. A venda simplesmente não é concretizada porque o financiamento não é emitido.

Destaca-se que a Recuperanda promoveu a medida judicial cabível na Justiça Federal, buscando compelir a CEF a cumprir os contratos e normas aplicáveis, conforme inicial anexa (**Doc. 09**).

A liminar pleiteada foi concedida pelo Juízo e, novamente, descumprida pela CEF, assim como o banco reiteradamente fez com as decisões proferidas nestes autos (Doc. 10).

A Justiça Federal, após ouvir a CEF, reconheceu a verossimilhança nas alegações, asseverando que:

“A documentação juntada aos autos revela, ainda, que a autora enviou diversos e-mails para a Caixa Econômica Federal, relatando os problemas enfrentados e requerendo soluções (ids nºs 321820066, páginas 95/99; 321820068 e 321820073).

Tendo em vista que, na manifestação id nº 325607977, a Caixa Econômica Federal afirma que iniciou a adoção de diligências para “(...) emitir os contratos pendentes, ajustar o sistema, para viabilizar a expedição de novos contratos, alterar, nos contratos, a qualificação da autora, passando a constar: CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e atualizar os termos contratuais, de acordo com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023 aos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/97”, observo a presença da probabilidade do direito da autora.

Ademais, a autora comprova que alguns clientes estão cobrando a





Chaves & Maran
ADVOGADOS

formalização dos contratos em atraso (id nº 321820076, por exemplo), circunstância que demonstra o perigo de dano”.

A decisão determina que a CEF emita os contratos de financiamento pendentes e ajuste seu sistema para viabilizar a expedição de novos contratos, dentre outras determinações aplicáveis.

Ocorre que o prazo para cumprimento da decisão decorreu na última quarta, 03/07/2024, sem que a CEF tenha adotado as medidas determinadas.

A Recuperanda continuará buscando seu direito na Justiça Federal, o que novamente demonstra o seu compromisso com o melhor interesse da empresa e seus credores. Infelizmente, porém, se vê refém da sua única fonte de renda, que, de forma contumaz, continua lhe causando prejuízos e descumprindo decisões judiciais.

É importante ressaltar, ainda, que houve a venda de cerca de 47 unidades, o equivalente a R\$ 6.125.700,00, os quais, contudo, não foram repassados pela CEF. A Recuperanda teve, inclusive, que arcar com gastos provenientes de despesas e comissões inerentes ao negócio, no valor de R\$ 270.055,50, mas o dinheiro decorrente da venda das unidades, em si, não foi repassado, o que intensificou o prejuízo suportado pela empresa.

Há, ainda, R\$ 51.982.400,00 em unidade que a Casaalta poderia realizar a venda, mas o que não é possível tendo em vista os embaraços criados pela Instituição Financeira. Não é difícil concluir que este montante contribuiria de forma **significativa** no andamento do processo recuperacional e ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

A Recuperanda espera que a CEF dê cumprimento à ordem da





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Justiça Federal, e informará qualquer desdobramento processual relevante nestes autos.

V – CONCLUSÃO E PEDIDOS

Diante de todo o exposto, a Recuperanda informa que está envidando todos os esforços possíveis para o cumprimento das obrigações do Plano de Recuperação Judicial e, em especial, o pagamento dos créditos trabalhistas, inclusive com a obtenção de recursos por intermédio da alienação de UPI's.

Com relação ao início dos processos competitivos, requer-se a homologação e posterior publicação dos Editais de Alienação das UPI's (mov. 29.516) no DJEN, prevendo, inclusive, que o adquirente não sucederá à Recuperanda em quaisquer dívidas, contingências e obrigações, nos termos dos arts. 60 e 142, ambos da Lei nº 11.101/05.

Por fim, requer seja rejeitada a pretensão de mov. 30.250 de prosseguimento das execuções nº 0009938-88.2021.8.16.0025 e 0011274-93.2022.8.16.0025, devendo estas permanecerem suspensas ante a existência de um novo parcelamento tributário com o Município de Araucária/PR.

A Recuperanda informa novo descumprimento contratual por parte da CEF e que afeta diretamente o caixa da Recuperanda, assim como o descumprimento da ordem da Justiça Federal, comprometendo-se a manter o Juízo, Administrador Judicial e credores informados sobre o tema.

No mais, a Recuperanda informa que se coloca à disposição deste D. Juízo, da Ilma. Administradora Judicial e dos credores, em caso de eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários e pertinentes ao caso.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Termos em que,
Pede deferimento.
Curitiba, 5 de julho de 2024.

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

Thaís Abreu Carvalho
OAB/SP 474.249

