



*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]**

("CASAALTA" ou "Recuperanda"), já devidamente qualificada nos autos de recuperação judicial em epígrafe, vem, requerer a juntada do 2º Aditivo ao PRJ, em versão consolidada (doc. 01).

Termos em que,  
Pedem deferimento.  
São Paulo, 29 de junho de 2021

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





**2º ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
EM VERSÃO CONSOLIDADA**

de

**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 (“Recuperanda” ou “CASAALTA”).

Processo nº 0004549-98.2019.8.16.0185 em trâmite perante o MM. Juízo de Direito da 1ª  
Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Estado do Paraná

Curitiba-PR, 28 de junho de 2021.



## ÍNDICE

<b>1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....</b>	<b>4</b>
1.1 DEFINIÇÕES .....	4
1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO .....	9
1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS .....	9
1.2.2 TÍTULOS .....	9
1.2.3 REFERÊNCIAS .....	10
1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS .....	10
1.2.5 PRAZOS .....	10
1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	10
1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS .....	10
1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS .....	10
1.3.3 NOVAÇÃO .....	11
<b>2. CONSIDERAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>11</b>
2.1 HISTÓRICO .....	11
2.2 RAZÕES DA CRISE.....	12
2.3 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL.....	19
<b>3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS .....</b>	<b>20</b>
3.1. CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DE UPI.....	20
<b>4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS.....</b>	<b>21</b>
4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS.....	21
4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL .....	22
4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS .....	25
4.4 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP .....	26
4.5 PAGAMENTO DOS CREDORES COLABORADORES .....	26
4.5.1 CREDORES COLABORADORES.....	27
4.5.2 PAGAMENTO DOS CREDORES TERRENEIROS .....	28
4.6 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS.....	29
4.7 CRÉDITOS ILÍQUIDOS.....	29
4.8 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES .....	29
4.8.1 Data de Vencimento das Parcelas .....	30
4.8.2 Meios de Pagamento .....	30



4.8.3 Contas Bancárias dos Credores.....	30
4.8.3.1 Datas de Pagamento .....	30
4.8.4 Pagamento de valores ínfimos .....	30
4.8.5 Opção de pré-pagamento com desconto .....	31
4.8.6 Inclusão, alteração na Classificação ou Valor dos Créditos .....	31
<b>5. EFEITOS DO PLANO .....</b>	<b>31</b>
5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO .....	31
5.2 NOVAÇÃO .....	31
5.3 SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES EM FACE DOS FIADORES, AVALISTAS, DEVEDORES SOLIDÁRIOS OU COBRIGADOS .....	31
5.4 QUITAÇÃO.....	32
5.5 LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS .....	32
5.6 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS .....	33
5.7 RATIFICAÇÃO DE ATOS.....	33
5.8 DESCUMPRIMENTO DO PLANO .....	34
5.9 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO.....	34
5.10 PROTESTOS .....	34
<b>6. DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>35</b>
6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS .....	35
6.2 ANEXOS .....	35
6.3 COMUNICAÇÕES .....	35
6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO .....	35
6.5 LEI APLICÁVEL .....	36
6.6 ELEIÇÃO DE FORO .....	36



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### 1.1 DEFINIÇÕES

Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 “Administrador Judicial”: significa Credibilitá Administração Judicial e Serviços Ltda.-ME, sob a responsabilidade do Dr. Alexandre Correa Nasser de Mello, inscrito na OAB/PR nº 38.515, com endereço na Avenida do Batel, 1750, Curitiba-PR, telefone (41) 3156-3123, e-mail: [contato@credibilita.adv.br](mailto:contato@credibilita.adv.br), conforme nomeação realizada pelo Juízo da Recuperação Judicial em mov. 27.1.

1.1.2 “Assembleia-geral de Credores”: significa a Assembleia-geral de Credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

1.1.3 “Aprovação do Plano”: significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45<sup>1</sup> ou art. 58<sup>2</sup> da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55<sup>3</sup> e 56<sup>4</sup> da LRF.

1.1.4 “Contratos de Permuta Financeira”: significam os contratos/créditos decorrentes da utilização dos terrenos dos “Credores Terreneiros” para realização de obras e empreendimentos da Recuperanda.

---

<sup>1</sup> Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

<sup>2</sup> Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

<sup>3</sup> Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2º do art. 7º desta Lei.

<sup>4</sup> Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.



1.1.5 “Créditos”: significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.6 “Créditos com Garantia Real”: são os Créditos Sujeitos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pela Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II<sup>5</sup>, da LRF.

1.1.7 “Créditos de Terreneiros”: são Créditos Sujeitos provenientes dos Contratos de Permuta Financeira, devidos aos terreneiros, proprietários de imóveis objeto de empreendimentos da Recuperanda.

1.1.8 “Créditos ME e EPP”: significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV<sup>6</sup> da LRF.

1.1.9 “Créditos Quirografários”: significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III<sup>7</sup> e art. 83, inciso VI<sup>8</sup>, da LRF, bem como o saldo dos Créditos Trabalhistas, conforme abaixo definido, que superar 150 salários mínimos.

1.1.10 “Créditos Trabalhistas”: significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, limitados a 150 salários mínimos.

1.1.11 “Créditos Sujeitos”: significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial e ao previsto neste plano, incluídos ou não nas relações de credores, existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de recuperação judicial, sejam eles líquidos ou ilíquidos, materializados ou contingentes, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na Data do Pedido. Para fins de clareza, estão compreendidos nos Créditos Sujeitos

<sup>5</sup> Art. 41 (...) II – titulares de créditos com garantia real;

<sup>6</sup> Art. 41. (...) IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

<sup>7</sup> Art. 41. (...) III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

<sup>8</sup> Art. 83. (...) VI – créditos quirografários.



(1) aqueles por força de decisões judiciais, operações, títulos, contratos, fatos, atos ou quaisquer negócios jurídicos ou relações obrigacionais celebradas ou havidas com a Recuperanda ou pela Recuperanda até a data do pedido de recuperação judicial, ainda que reconhecido por sentença posterior à Data do Pedido, e, (2) os créditos e obrigações devidas aos proprietários de terrenos objeto de empreendimentos da Recuperanda.

1.1.12 “Credores”: significa as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.13 “Credores Colaboradores”: significa aqueles Credores que, conforme critério previsto na cláusula 4.5, independentemente da classe a que pertençam, adquiram novos créditos instrumentalizados por produtos, insumos e serviços, em condições favoráveis à Recuperanda, o que beneficiará a coletividade dos credores e a manutenção das atividades da Recuperanda.

1.1.14 “Credores ME/EPP”: significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.1.15 “Credores Quirografários”: significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.1.16 “Credores Terreneiros”: significa os credores titulares de Créditos de Terreneiros.

1.1.17 “Credores Trabalhistas”: significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

1.1.18 “Credores Sujeitos”: significa os credores titulares de Créditos Sujeitos.

1.1.19 “Credores Opção A”: Significa todos os credores detentores de Créditos com Garantia Real que optarem pela “Opção A” de pagamento.

1.1.20 “Credores Opção B”: Significa todos os credores detentores de Créditos com Garantia Real que optarem pela “Opção B” de pagamento.

1.1.21 “Credores Opção C”: Significa todos os credores detentores de Créditos com Garantia Real que optarem pela “Opção C” de pagamento.



1.1.22 “Bônus de Adimplência”: Significa, no que diz respeito ao pagamento da Tranche 2 dos Créditos Com Garantia Real, “Opção A”, a concessão de um bônus de adimplência à Casaalta correspondente à metade (50%) do Saldo Remanescente, conforme previsto na cláusula 4.2, Opção A, desde que todas as parcelas da Tranche 1 sejam integral e tempestivamente pagas, incluindo principal e encargos financeiros, de modo que metade (50%) da Tranche 2 não será devida.

1.1.23 “Saldo Remanescente”: Significa a parcela relativa à Tranche 2 de pagamento dos Credores Opção A.

1.1.24 “Data de Homologação”: significa a data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

1.1.25 “Data do Pedido”: significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi protocolado pela Recuperanda, ou seja, 17/05/2019.

1.1.26 “Dia Útil”: significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de –Curitiba - PR, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.

1.1.27 “Fluxo de Caixa Livre”: corresponde ao resultado líquido semestral da CASAALTA, calculado da seguinte forma: totalidade das entradas de caixa decorrentes das vendas, deduzida a totalidade das saídas de caixa em razão de investimentos realizados, pagamento de despesas operacionais, pagamentos de despesas com vendas gerais, administrativas, e judiciais, despesas com o pagamento dos Créditos Sujeitos e de créditos extraconcursais, incluindo pagamento de impostos correntes e parcelados. O Fluxo de Caixa Livre será calculado semestralmente, com base no período compreendido entre os 6 meses anteriores ao pagamento da parcela devida aos Credores Colaboradores.

1.1.28 “Juízo da RJ”: significa o Juízo de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Estado do Paraná.



1.1.29 “Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos”: significa o laudo de avaliação dos bens e ativos elaborado nos termos do artigo 53, incisos II<sup>9</sup> e III<sup>10</sup> da LRF.

1.1.30 “Laudo Econômico-Financeiro”: significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LRF.

1.1.31 “LRF”: significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.1.32 “Plano de Recuperação Judicial” ou “Plano” ou “PRJ”: significa este documento, apresentado pela Recuperanda em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.1.33 “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 0004549-98.2019.8.16.0185, em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Estado do Paraná.

1.1.34 “Recuperanda”: tem o significado atribuído no preâmbulo deste PRJ.

1.1.35 “Taxa Referencial”: significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

1.1.36 “Unidade Produtiva Isolada” ou “UPI”: Significa a(s) unidade(s) produtiva(s) isolada(s) que poderá(ão) ser constituída(s) nos termos deste Plano.

<sup>9</sup> Art. 53. (...) II – demonstração de sua viabilidade econômica.

<sup>10</sup> Art. 53. (...) III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.



1.1.37 “UPI Água das Flores”: Unidade Produtiva Isolada que poderá ser constituída e alienada pela Casaalta nos termos das cláusulas 3.1 e 4.2 do Plano e dos artigos 60 e 142 da LFRJ, tendo em sua composição o imóvel situado na Rua Leonor Tanury esquina com a Rua Pedro Valera, s/nº, Jardim Morumbi, Marília-SP. – Matrícula nº 58.691, 1º Cartório de Registro de Imóveis Marília, avaliado conforme laudo de avaliação contido no Anexo I.

1.2.38 “Valor Mínimo de Alienação”: É o valor mínimo para a alienação de cada UPI, devendo ser igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor avaliado para o bem no respectivo laudo de avaliação constante do anexo I, ou ainda, eventual laudo a ser elaborado em comum acordo entre a Casaalta e o Credor Opção C, valor mínimo a ser observado na venda exceto se de outra forma determinado pelo respectivo Credor Opção C.

1.1.39. “Processo Competitivo”: Processo competitivo organizado promovido pelo agente especializado a ser designado em comum acordo entre a Casaalta e Credores Opção C, nos termos dos artigos 60 e 142 da LFRJ para eventual alienação da UPI Água das Flores e/ou outras UPI’s a serem criadas, cujo procedimento está detalhado na Cláusula 3.1 deste Plano.

1.1.40. “Imóveis Hipotecados”: Significa os imóveis dados em garantia real aos Credores com Garantia Real.

## 1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

### 1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

### 1.2.2 TÍTULOS

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.



### 1.2.3 REFERÊNCIAS

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

### 1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

### 1.2.5 PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132<sup>11</sup> do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

## 1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nos termos do art. 50<sup>12</sup> da LRF a Recuperanda destaca os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira.

### 1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

A Recuperanda adotará novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a reestruturação da área comercial; (ii) implementação de novas práticas de planejamento, programação e controle; (iii) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional, conforme descrito na cláusula 3.

### 1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

É indispensável que a Recuperanda possa, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. A Recuperanda elaborou uma forma de

---

<sup>11</sup> Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

<sup>12</sup> Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros (...)



pagamento aos Credores Sujeitos e se utilizará, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

### 1.3.3 NOVAÇÃO

Este Plano novará todos os Créditos Sujeitos, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 4 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59<sup>13</sup> da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 5.2. Deste modo, os credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

## 2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

### 2.1 HISTÓRICO

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.

No curtíssimo período de 05 anos, a CASAALTA registrou a marca histórica de crescimento de 1.500% (mil e quinhentos por cento), tendo atingido seu auge no ano de 2015, com faturamento estimado na casa de R\$ 1 bilhão<sup>14</sup>.

Até o ano de 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

<sup>13</sup> Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 da Lei.

<sup>14</sup> <https://exame.abril.com.br/negocios/construtora-casa-alta-cresce-1-500-em-cinco-anos/>



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 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.

Nos últimos anos, apesar da crise instalada na empresa, restará demonstrado neste Plano e no laudo econômico-financeiro anexo ao PRJ original (mov. 302), que a CASAALTA é plenamente viável e que deve ser preservada em prol da manutenção dos postos de trabalho, da importância para o setor, e do estímulo da economia, os quais representam, inquestionavelmente, os objetivos maiores da LRF.

## 2.2 RAZÕES DA CRISE

As razões que culminaram na crise experimentada pela Recuperanda são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto **externa** quanto **interna**, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.



Como **razão externa**, pode-se citar fundamentalmente a 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 nacional<sup>15</sup>, 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 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.

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.

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.

---

<sup>15</sup> <https://www.gazetaonline.com.br/noticias/economia/2017/03/economia-brasileira-vive-pior-recessao-da-historia-1014031578.html>.



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.

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.

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.).

É certo que este período difícil deverá passar com a retomada do crescimento e o fortalecimento da economia. Estas são as perspectivas positivas e otimistas dos vários setores da economia e da população brasileira como um todo, ante a recente modificação do cenário político no país.



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.

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-se a Viver<sup>16</sup> e a PDG<sup>17</sup>.

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.

No que toca aos **aspectos internos**, destaque-se os 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 (“MCMV”) 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

---

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> 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.



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

Cumpra 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.

Registre-se 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 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 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/SP<sup>18</sup>.

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 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 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.

<sup>18</sup> (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.



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 executar 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 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.

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*”<sup>19</sup> celebrados com a Caixa Econômica

---

<sup>19</sup> (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.



Federal (“CAIXA”) e (b) a renegociação organizada do seu passivo, em razão da postura agressiva de diversos credores.

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.

Por tudo isso, o sucesso na aprovação do presente plano de 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.

### 2.3 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

Muito provavelmente, vários desses motivos que hoje geram elevada insegurança, tendem a uma estabilização dentro dos próximos meses, especialmente com a definição no cenário político. Por conta disso, a Recuperanda entende e confia que o negócio poderá atingir os números que historicamente atingiu, implicando em uma célere e ágil retomada econômico-financeira.

Em que pese estarem atravessando um indesejado momento de dificuldades financeiras, a atual situação é temporária e passageira. A Recuperanda possui todas as condições necessárias para reverter a situação de dificuldade e retomar o crescimento, diante da importância econômica. A empresa é viável e rentável. Além disso, é inquestionavelmente fonte de geração de empregos diretos e indiretos e de tributos.

Ademais, a viabilidade do Plano e das medidas nele previstas para a recuperação da empresa é atestada e confirmada pelos laudos, nos termos do art. 53, incisos II e III<sup>20</sup>, da LFR. Não obstante, o modelo de negócios que a Recuperanda pretende desenvolver para permitir o equacionamento das obrigações, com as expectativas de geração de caixa futuras, encontram-

<sup>20</sup>Art. 53. (...)

II – Demonstração de sua viabilidade econômica; e

III – Laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.



se descritos de forma clara e objetiva no laudo de viabilidade econômico-financeiro anexo ao PRJ original apresentado no mov. 302 da Recuperação Judicial.

### 3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano visa permitir que a Recuperanda (i) adote as medidas necessárias para a reestruturação da estrutura; (ii) preserve a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continuem a produzir produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades. A reestruturação do plano de negócios visa:

**Reestruturação da área comercial:** um reorganizado setor comercial será implementado nas empresas. Dessa forma, se pretende realizar: (i) a aplicação de metas; (ii) a correção dos preços de venda; (iii) e a melhoria dos prazos de entrega;

**Implementação de comitês e implantação de novos controles:** para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, as empresas estão implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão. Dentre as ações, estão sendo configurados: (i) a aplicação de meta orçamentária anual; (ii) a realização de reuniões mensais para discussão dos resultados realizados e aplicação de correções; e (iii) a criação de planejamento estratégico de médio/longo prazo, para alinhamento de foco das ações e resultados.

**Redução de custos e despesas:** para reduzir os custos fixos e variáveis, foram definidas medidas de redução de custos e despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de redução, para buscar, principalmente, a redução de custos fixos para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios.

#### 3.1 CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DE UPI'S

**3.1.1.** Conforme previsto na cláusula 4.2, a fim de pagar os Credores com Garantia Real, a Casaalta poderá constituir, sujeita a anuência expressa do Credor com Garantia Real titular da respectiva garantia, UPI's a serem criadas e compostas pelos Imóveis Hipotecados, nos termos



dos artigos 60 e 142 da LFRJ, sendo portanto certo que os objetos das eventuais alienações estarão livres de qualquer ônus, não havendo sucessão do comprador em quaisquer dívidas, contingências e obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza fiscal, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e não tributária, cível, comercial e trabalhista.

#### **4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS**

Para que a Recuperanda possa alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos Sujeitos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas, e equalização dos encargos financeiros, nos termos das subcláusulas a seguir.

##### **4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS**

Os Créditos Trabalhistas serão pagos oferecendo-se aos Credores Trabalhistas duas opções distintas de pagamento, que poderão ser livremente escolhidas conforme sua conveniência:

**Opção A (“Opção Geral”)**: Os Créditos Trabalhistas serão pagos em até 12 (doze) meses contados da Data de Homologação com desconto de 50% (cinquenta por cento).

**Opção B**: Os Créditos Trabalhistas serão pagos em até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Homologação, da seguinte forma:

**(a)** Não será dado deságio nas verbas rescisórias e verbas remuneratórias; e

**(b)** As verbas indenizatórias, juros, multas dos arts. 467 e 477, da CLT e sanções processuais eventualmente aplicadas contra a CASAALTA (multa por litigância de má-fé, descumprimento de acordo, descumprimento de obrigações) serão pagas com 66% (sessenta e seis por cento) de deságio.

**Escolha da Opção B**: Os Credores Trabalhistas que desejarem eleger a Opção B de pagamento deverão manifestar sua escolha expressa pela Opção B, no prazo de 10 (dez) dias, contados da



data da Assembleia Geral de Credores que aprovar o Plano, informando à CASAALTA e ao Administrador Judicial os dados de pagamento. Para segurança dos Credores e Recuperanda a escolha deverá ser informada por mensagem eletrônica, nos seguintes endereços eletrônicos: [rj@casaalta.com.br](mailto:rj@casaalta.com.br) e [casaalta@credibilita.com.br](mailto:casaalta@credibilita.com.br). Caso o Credor permaneça silente será considerado que elegeu a Opção A.

Quando a legislação assim definir ou existir determinação judicial sobre o tema, poderão ser pagas em guias próprias eventuais verbas que compõem o crédito trabalhista listados no Quadro Geral de Credores, mas que não são pagas diretamente aos Credores Trabalhistas, tais como FGTS, INSS, custas judiciais, honorários periciais, etc.

**Correção monetária e juros:** Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

#### 4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Os Créditos com Garantia Real serão pagos de acordo com cada opção a ser escolhida pelo Credor com Garantia Real.

Os Credores com Garantia Real deverão manifestar sua escolha expressa pela opção de pagamento no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da Assembleia Geral de Credores que aprovar o Plano, informando à Casaalta e ao Administrador Judicial os dados de pagamento e a opção eleita. Para segurança dos Credores e Recuperanda a escolha deverá ser informada por mensagem eletrônica, nos seguintes endereços eletrônicos: [rj@casaalta.com.br](mailto:rj@casaalta.com.br) e [casaalta@credibilita.com.br](mailto:casaalta@credibilita.com.br). Caso o Credor permaneça silente será considerado que elegeu a Opção A.

**Opção A:** Pagamento em espécie

**Carência:** 18 (dezoito) meses a partir da Data de Homologação.

**Amortização:** A amortização será realizada conforme cronograma abaixo:



**Tranche 1:** Após o período de carência, pagamento de 10% (dez por cento) do valor do Crédito com Garantia Real em 96 (noventa e seis) parcelas mensais e sucessivas.

**Tranche 2:** Pagamento dos 90% (noventa por cento) do Crédito com Garantia Real (“Saldo Remanescente”) no 116º mês após a Data de Homologação.

**Bônus de Adimplência:** após o término da amortização da Tranche 1, caso todas as parcelas da Tranche 1 sejam integral e tempestivamente pagas, será automaticamente concedido à **Casaalta** um **Bônus de Adimplência** correspondente à metade (50%) do Saldo Remanescente, desde que, repita-se, a Tranche 1 (principal e encargos financeiros) seja paga integralmente até a data de vencimento, respeitado um prazo máximo de atraso de 30 (trinta) dias em caso de atraso. Caso a **Casaalta** não cumpra a integralidade dos pagamentos, a Tranche 2 será paga conforme descrição acima.

**Correção monetária e juros:** Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

**Opção B:** Dação em Pagamento

Nessa opção, os Credores com Garantia Real serão pagos por meio de dação em pagamento do(s) Imóvel(is) Hipotecado(s). Os custos com a transferência, incluindo impostos e taxas de Cartório, serão arcados pelo Credor Opção B.

Elegendo a opção B, quando do recebimento do(s) respectivo(s) Imóvel(eis) Hipotecado(s), o Credor Opção B outorgará ampla, plena, irrevogável, irretroatável e integral quitação da totalidade dos Créditos com Garantia Real que detenha em face da **Casaalta**.

**Opção C:**

O(s) Imóvel(eis) Hipotecado(s) poderá(ão), a critério do credor titular da garantia real, ser(em) levado(s) a leilão, sendo que os recursos obtidos com a alienação serão destinados



prioritariamente à quitação da totalidade dos Créditos do respectivo Credor Opção C titular da garantia. Eventuais sobras serão destinadas aos Credores Trabalhistas.

Para tanto será constituída uma ou mais UPIs compreendendo o(s) respectivo(s) Imóvel(eis) Hipotecado(s), conforme previsto na Cláusula 3.1 deste Plano, sendo certo que as UPIs e os objetos das eventuais alienações estarão livres de qualquer ônus, não havendo sucessão do comprador em quaisquer dívidas, contingências e obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza fiscal, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e não tributária, cível, comercial e trabalhista.

A eventual constituição e alienação das UPIs fica desde já aprovada e anuída pelos Credores e se dará por meio de processo competitivo a ser realizado nos termos do art. 142, I, IV ou V, da LRF. A constituição e venda da UPI dependerá de anuência expressa do respectivo Credor Opção C.

Para a efetiva alienação das UPIs a Casaalta, a partir da escolha da “Opção C” pelo Credor Garantia Real, providenciará a publicação de edital, no diário de justiça oficial do Poder Judiciário do Paraná, o qual conterá as condições mínimas para participação dos interessados do processo de alienação da UPI, o Valor Mínimo de Alienação e as condições pelas quais deverá ocorrer o Processo Competitivo.

O Valor Mínimo de Alienação da UPI Água das Flores é de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), conforme laudo de avaliação contido no Anexo I.

O Valor Mínimo de Avaliação das demais UPIs será obtido por meio de avaliação a ser realizada por empresa especializada contratada em comum entre a **Casaalta** e o Credor Opção C titular da garantia real.

O edital será elaborado de comum acordo entre Cassalta e o respectivo Credor Opção C, sendo que o processo competitivo observará o seguinte:

- (i) O preço de venda da UPI observará o laudo de avaliação constante do Anexo I, ou, no caso das demais UPIs, do laudo de avaliação a ser elaborado em comum acordo entre a Casaalta e o respectivo Credor Opção C, sendo que em hipótese alguma o valor



poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Alienação, exceto se com a anuência do Credor Opção C.

(ii) As propostas e/ou lances orais, conforme aplicável, para aquisição da UPI deverão prever, alternativamente: (a) pagamento integral em moeda corrente nacional, à vista, exceto se de outra forma anuído pelo Credor Opção C; ou (b) pagamento com Créditos de titularidade do Credor Opção C cujo(s) respectivo(s) Imóvel(eis) Hipotecado(s) comporão a respectiva UPI.

(iii) Não havendo interessados, o Credor Opção C poderá eleger outra forma de pagamento ou realizar novo processo competitivo, desta vez arcando com os custos para tal. Caso eleja a Opção A, respeitará o prazo de carência previsto.

(iv) Os custos de corretagem ou intermediação deverão ser pagos exclusivamente pelo comprador das UPIs e não será devido pela Casaalta qualquer valor relativo à comissão ou corretagem. O comprador arcará também com as despesas com a transferência, incluindo, mas não se limitando, impostos, taxas, custas de cartório e registro.

Elegendo a Opção C, quando da alienação da UPI, o Credor Opção C outorgará ampla, plena, irrevogável, irretroatável e integral quitação da totalidade dos Créditos com Garantia Real que detenha em face da **Casaalta**.

#### 4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os Créditos Quirografários serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 90% (noventa por cento).

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Homologação.

Amortização: em 40 (quarenta) parcelas semestrais.



Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos juntamente com os pagamentos do principal. Os juros serão calculados pelo sistema de juros compostos, e incidirão sobre a parcela corrigida.

#### 4.4 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP

Os Créditos ME e EPP serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 75% (setenta e cinco por cento).

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Homologação.

Amortização: em 30 (trinta) parcelas semestrais.

Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos juntamente com os pagamentos do principal. Os juros serão calculados pelo sistema de juros compostos, e incidirão sobre a parcela corrigida.

#### 4.5 PAGAMENTO DOS CREDORES COLABORADORES

Os Credores Colaboradores são aqueles que mantiverem e/ou incrementarem o fornecimento de matéria-prima e de linhas de créditos, na forma estabelecida nesta cláusula.

Como a Recuperanda continua dependente das parcerias que ocorriam anteriormente ao pedido de Recuperação Judicial, os Credores Colaboradores contribuem, de forma estratégica, para alcançar os objetivos previstos no art. 47, da LRF, o que beneficiará a manutenção das atividades da Recuperanda e garantirá a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses da coletividade dos credores.



Dessa forma, esta cláusula tem o único propósito de alinhar a proposta de pagamento aos Credores Colaboradores e os interesses mútuos da Recuperanda e desses credores que são essenciais a continuidade das atividades.

#### 4.5.1 CREDITORES COLABORADORES

Os Créditos dos Credores Colaboradores serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 75% (setenta e cinco por cento).

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Homologação.

Amortização: em 24 (vinte e quatro) parcelas semestrais e de igual valor, salvo se o valor da parcela superar o Fluxo de Caixa Livre do semestre anterior, caso em que o valor da parcela será limitado ao valor do Fluxo de Caixa Livre. Eventuais saldos de tais parcelas serão pagos ao final do período de amortização, em uma ou mais parcelas semestrais, respeitado o mesmo critério.

A medida acima se faz necessária para, de um lado, oferecer aos Credores Colaboradores a melhor proposta de pagamento dentro das possibilidades da Recuperanda e, de outro, não comprometer o caixa e a continuidade das atividades da Casaalta.

Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos juntamente com os pagamentos do principal. Os juros serão calculados pelo sistema de juros compostos, e incidirão sobre a parcela corrigida.

Condições: O Credor Colaborador que optar por receber seu Crédito na forma desta cláusula deverá manifestar sua intenção até a data da Assembleia-geral de Credores, mediante comunicação por escrito à Recuperanda, comprometendo-se de forma irrevogável e irretroatável (a) a manter a concessão de operações de crédito já contratadas com a Recuperanda durante o procedimento de Recuperação Judicial e (b) manter e efetivamente realizar a prestação de



serviços e fornecimento de produtos ou serviços, mediante a concessão de prazos de 60 (sessenta) dias para pagamento, antes da realização da Assembleia Geral de Credores. O enquadramento de um Credor como Credor Colaborador depende da efetiva necessidade dos produtos e serviços pela Recuperanda, bem como do preço oferecido. A ausência de manifestação pelo Credor Colaborador e/ou o desatendimento das condições comerciais ensejarão o pagamento de seu Crédito de acordo com as condições definidas nas propostas de pagamento contidas cláusulas 4.2, 4.3 e 4.4.

A recusa do fornecimento dos produtos ou serviços nas condições acordadas será considerada falta grave ao Plano e ensejará a realocação dos Créditos do Credor à forma de pagamento prevista aos Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários ou Créditos MP/EPP, conforme aplicável.

#### 4.5.2 PAGAMENTO DOS CREDITORES TERRENEIROS

Os Créditos por Permuta Financeira são obrigações sujeitas a este Plano e a serem pagas na forma desta cláusula, que novará e reestruturará obrigações previstas nos Contratos de Permuta Financeira, conforme autoriza a parte final do parágrafo 2º do art. 49 e art. 59, *caput*, da LRF. A criação desta sub-classe se faz necessária e adequada uma vez que os Credores Terreneiros não possuem interesses homogêneos aos demais Credores em função da natureza do Crédito mantido com a Recuperanda e da natureza dos Contratos de Permuta Financeira, a saber, a utilização dos terrenos dos Credores Terreneiros para obras da Recuperanda. Ademais, os Credores Terreneiros que aderirem a essa cláusula estarão colaborando especialmente com o soerguimento da Recuperanda por meio da utilização de seus terrenos objeto dos Contratos de Permuta Financeira em obras da Recuperanda, cuja venda das unidades é essencial para geração de caixa, continuidade das atividades da Recuperanda e cumprimento deste Plano.

Como tal, os Credores Terreneiros se obrigam a cumprir tempestivamente as obrigações previstas nos Contratos de Permuta Financeira e outras que se façam necessárias à continuidade dos projetos, incluindo, mas não se limitando, a assinatura de todos os documentos necessários, sendo certo que eventual não cumprimento dessa obrigação poderá ser suprida por decisão judicial do Juízo da Recuperação.



Os Créditos por Permuta Financeira serão pagos quando da conclusão do respectivo empreendimento, mediante a dação em pagamento de unidades do respectivo projeto objeto do Contrato de Permuta na conclusão da obra, utilizando-se como parâmetro para cálculo do número de unidades a serem dadas em pagamento o valor da unidade conforme tabela de vendas praticada pela Recuperanda para o empreendimento, com desconto de 50% do valor do valor do Crédito Por Permuta Financeira. Eventual diferença entre o valor que a Caixa Econômica Federal deixar de pagar ao Credor Terrenista não será pago em dinheiro, e sim em unidades do próprio empreendimento, na mesma fórmula acima.

#### 4.6 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS

Créditos Retardatários. Na hipótese de reconhecimento de Créditos por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, posteriormente à data de apresentação deste Plano ao Juízo da Recuperação Judicial, serão eles considerados Créditos Retardatários e deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a classe na qual os Créditos Retardatários em questão devam ser habilitados e incluídos, devendo ser respeitada a carência a partir do momento da regular habilitação do crédito na recuperação judicial.

#### 4.7 CRÉDITOS ILÍQUIDOS

Créditos Ilíquidos. Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente à Data do Pedido, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral em andamento, também são novados por este Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da Lei de Falências, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente Plano para a respectiva categoria e classe do Credor respectivo.

#### 4.8 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

A Recuperanda pagará os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.



#### 4.8.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Homologação.

#### 4.8.2 MEIOS DE PAGAMENTO

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). O comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

#### 4.8.3 CONTAS BANCÁRIAS DOS CREDITORES

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação eletrônica endereçada à Recuperanda, nos termos da cláusula 6.3.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de omissão do Credor em informar seus dados bancários, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do primeiro pagamento previsto, não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros, multas ou quaisquer encargos moratórios caso qualquer pagamento deixe de ser realizado em razão da omissão do Credor em informar tempestivamente seus dados bancários.

##### 4.8.3.1 DATAS DE PAGAMENTO

Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos respectivos vencimentos, tendo como base o dia da Data de Homologação. Na hipótese de qualquer pagamento deste Plano estar previsto para ser realizado em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado, conforme o caso, imediatamente no próximo Dia Útil.

#### 4.8.4 PAGAMENTO DE VALORES ÍNFIMOS

Pagamento Linear de Créditos: Exceto se disposto de forma contrária neste Plano: (i) Credores no valor igual ou inferior a R\$1.000,00 (mil Reais) terão seus respectivos Créditos pagos em uma única parcela até o 60º (sexagésimo) Dia Útil a contar da Homologação Judicial do Plano, limitado ao valor do respectivo Crédito constante da Relação de Credores do Administrador Judicial;



#### 4.8.5 OPÇÃO DE PRÉ-PAGAMENTO COM DESCONTO

Opção de Pré-Pagamento: A Recuperanda terá a opção de, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, quitar antecipadamente os valores devidos na forma deste Plano, por meio do pagamento de 10% (dez por cento) do valor do principal.

#### 4.8.6 INCLUSÃO, ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

Se houver inclusão de qualquer Crédito Sujeito após a Data de Homologação, os períodos de carência serão contados a partir do momento da regular habilitação do crédito na recuperação judicial.

### 5. EFEITOS DO PLANO

#### 5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO

As disposições deste Plano vinculam a Recuperanda e os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Homologação.

#### 5.2 NOVAÇÃO

Este Plano acarretará a novação dos créditos concursais anteriores ao pedido, conforme a previsão contida no art. 59 da LRF e obriga a Recuperanda e todos os Credores sujeitos.

#### 5.3 SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES EM FACE DOS FIADORES, AVALISTAS, DEVEDORES SOLIDÁRIOS OU COBRIGADOS

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano, os Credores não mais poderão, a partir da Aprovação do Plano (i) ajuizar ou prosseguir com toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado ou não a qualquer Crédito contra a Recuperanda e seus garantidores,



administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc.; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra a Recuperada e seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc.; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda e de seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc. para satisfazer seus Créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda e de seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc. para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à Recuperanda e seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc.; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meio. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra a Recuperanda e seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc. serão extintas, e as penhoras e constringências existentes serão liberadas.

#### 5.4 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e demais coobrigados (fiadores, avalistas, devedores solidários), inclusive quanto a juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

#### 5.5 LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS

Garantias. A aprovação do Plano, bem como o pagamento dos Credores na forma estabelecida implicará na liberação de todos os gravames, ônus, garantias reais sobre bens e direitos de propriedade das Recuperandas e/ou de terceiros, liberando também eventuais, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título, no que concerne aos Créditos detidos pelos Credores.

Unidades Imobiliárias Hipotecadas. Os Credores com Garantias Reais deverão liberar os gravames sobre Unidades Imobiliárias Hipotecadas que venham a ser quitadas pelos respectivos adquirentes, seja por meio de termo de quitação e liberação da hipoteca ou cláusula específica em contrato de financiamento celebrado entre o adquirente e seu financiador. O envio do termo de liberação da hipoteca será enviado em até 30 (trinta) Dias Corridos após o recebimento pelo Credor com Garantia Real de comunicação enviada pela Recuperanda para informar a quitação



do saldo devedor pelo adquirente, acompanhada dos documentos que demonstrem a referida quitação, seja por meio de recursos próprios ou financiamento. Em qualquer cenário, o Credor com Garantia Real não poderá condicionar a emissão do termo de quitação e liberação do gravame sobre a Unidade Imobiliária Hipotecada à complementação de valores pela Recuperanda.

Unidades Imobiliárias Hipotecadas com valores já quitados. No que se refere às Unidades Imobiliárias Hipotecadas cujos valores de aquisição tenham sido quitados anteriormente à Homologação Judicial do Plano, a Recuperanda enviará comunicação, em até 60 (sessenta) Dias Corridos contados da Homologação Judicial do Plano, aos respectivos Credores com Garantia Real para informar a relação de Unidades Imobiliárias Hipotecadas quitadas, acompanhada dos documentos que demonstrem a referida quitação, e solicitar a emissão dos termos de liberação dos gravames em até 180 (cento e oitenta) Dias Corridos após o envio da referida comunicação.

#### 5.6 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convalidação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61<sup>21</sup> da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressaltados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º<sup>22</sup>, e 74<sup>23</sup> da LRF.

#### 5.7 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação da Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam

---

<sup>21</sup> Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

<sup>22</sup> Art. 61. (...) § 2º Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressaltados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

<sup>23</sup> Art. 74. Na convalidação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.



expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66<sup>24</sup>, 74 e 131<sup>25</sup> da LRF.

#### 5.8 DESCUMPRIMENTO DO PLANO

Para fins deste Plano, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil, estará efetivamente caracterizado seu descumprimento caso a Recuperanda, após o recebimento de notificação enviada por parte prejudicada em decorrência de descumprimento de alguma obrigação do Plano, não sanem referido descumprimento no prazo de até 60 (sessenta) dias contado do recebimento da notificação. Nesse caso de não saneamento, a Recuperanda deverá requerer ao Juízo, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a convocação de Assembleia-geral de Credores, no prazo de 30 (trinta) dias, com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento.

#### 5.9 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pela Recuperanda e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

#### 5.10 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a extinção de qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação a Créditos Sujeitos; e (ii) a exclusão do registo e/ou apontamento no nome da Recuperanda nos órgãos de proteção ao crédito; (iii) extinção do registo e/ou apontamento no nome dos avalistas, fiadores, devedores solidários e coobrigados nos órgãos de proteção ao crédito.

---

<sup>24</sup> Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

<sup>25</sup> Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.



## 6. DISPOSIÇÕES GERAIS

### 6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

### 6.2 ANEXOS

Todos os anexos<sup>26</sup> a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer anexo, o Plano prevalecerá.

### 6.3 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme cláusula 4.8.3, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por e-mail e, cumulativamente, por carta com AR. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pela Recuperanda aos Credores:

**Rua Fernando Simas, nº 1.222, Bairro Mercês, CEP 80.710-660, Curitiba-PR**

### 6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

<sup>26</sup> Anexos: Laudo Econômico-Financeiro e Avaliação Bens e Ativos.



## 6.5 LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base sempre a LRF.

## 6.6 ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Curitiba, 28 de junho de 2021.

### **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**

**FELIPE LOLLATO**

OAB/SC 19.174

[felipe@lollato.com.br](mailto:felipe@lollato.com.br)

**ALCEU RODRIGUES CHAVES**

OAB/PR 29.073

[alceu@chavesemaran.com.br](mailto:alceu@chavesemaran.com.br)

**TIAGO SCHREINER LOPES**

OAB/SP 194.583

[tiago.lobes@lollato.com.br](mailto:tiago.lobes@lollato.com.br)

**LUCIANO HINZ MARAN**

OAB/PR 29.381

[luciano@chavesemaran.com.br](mailto:luciano@chavesemaran.com.br)

**AGUINALDO RIBEIRO JR.**

OAB/PR 56.525

[aguinaldo@lollato.com.br](mailto:aguinaldo@lollato.com.br)





***Anexo I***  
***(Laudo de Avaliação UPI Água das Flores)***





**Ilmo. Senhores,**

**Paulo Roberto de Oliveira**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 6ª Região sob o nº 11.974 e CNAI 563, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S.ª, vem apresentar-lhes o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

*Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1066< de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração*





## IMÓVEL AVALIANDO

**ENDEREÇO:** Rua Leonor Tanury esquina com a Rua Pedro Valera, s/nº, Jardim Morumbi, Marília-SP.

**MATRÍCULA:** nº 58.691 do 1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA.

**TIPO DO IMÓVEL:** Gleba urbanizável de uso residencial.

**ÁREA DO TERRENO:** 32.308,00 m<sup>2</sup>





## SOLICITANTE

**CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**

## PROPRIETÁRIO

**CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**

## FINALIDADE DO PARECER

### *DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.*

*"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. "*

*(NBR 14653-1, item 3.44)*

## VISTORIA

*A visita para vistoria ao local do imóvel avaliando foi realizada no dia 12/04/2021.*

## CONTEXTO URBANO

*O imóvel avaliando encontra-se em região da cidade dotada de toda infraestrutura urbana municipal, tais como: pavimentação em asfalto, água encanada, luz elétrica, rede de esgoto, transporte coletivo, telefone, coleta de lixo, escola, correio, etc.*

*O bairro possui uma predominância de ocupação residencial, com toda a infraestrutura de serviços disponível, e em área de grande expansão imobiliária.*

*A Lei de Zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como zona de uso residencial/comercial, predominantemente residencial/comercial, de densidade demográfica média.*





## CRITÉRIO E METODOLOGIAS UTILIZADAS

*A metodologia aplicada obedece à NBR 14.653-2 e foi escolhida em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.*

*Dado as peculiaridades da área avaliando, com ausência de amostras similares na região, e com base no Masterplan apresentado pelo cliente e validado por nós, estaremos usando 2 (duas) Metodologias, para elaboração deste trabalho, conforme abaixo; **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, para a avaliação dos apartamentos constantes do **Masterplan – Residencial Água das Flores (Anexo 1)**, que é o método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras similares.*

*A metodologia aplicada na avaliação da Gleba é classificada como **MÉTODO INVOLUTIVO**, que se baseia no estudo de viabilidade técnico econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características e condições do mercado.*

*De acordo com o item 7.7.1. da NBR 14653-1/01 os resultados finais de avaliação serão arredondados até o limite de **1% (um por cento)** dos valores estimados.*

*É parte integrante deste trabalho de Avaliação o **Masterplan – Residencial Água das Flores (Anexo 1)**, realizado pelo escritório Arquitetura com Alma da cidade de Curitiba – PR.*

*Do referido Masterplan se extrai que no imóvel avaliando estão projetados 2 condomínios, 12 torres com um total de 768 apartamentos.*

*Os apartamentos terão a seguinte tipologia: 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço, BWC, varanda gourmet e home office, com 62,30m<sup>2</sup> de área construída, terão acabamento simples, e serão destinados ao PROGRAMA CASA VERDE AMARELA.*





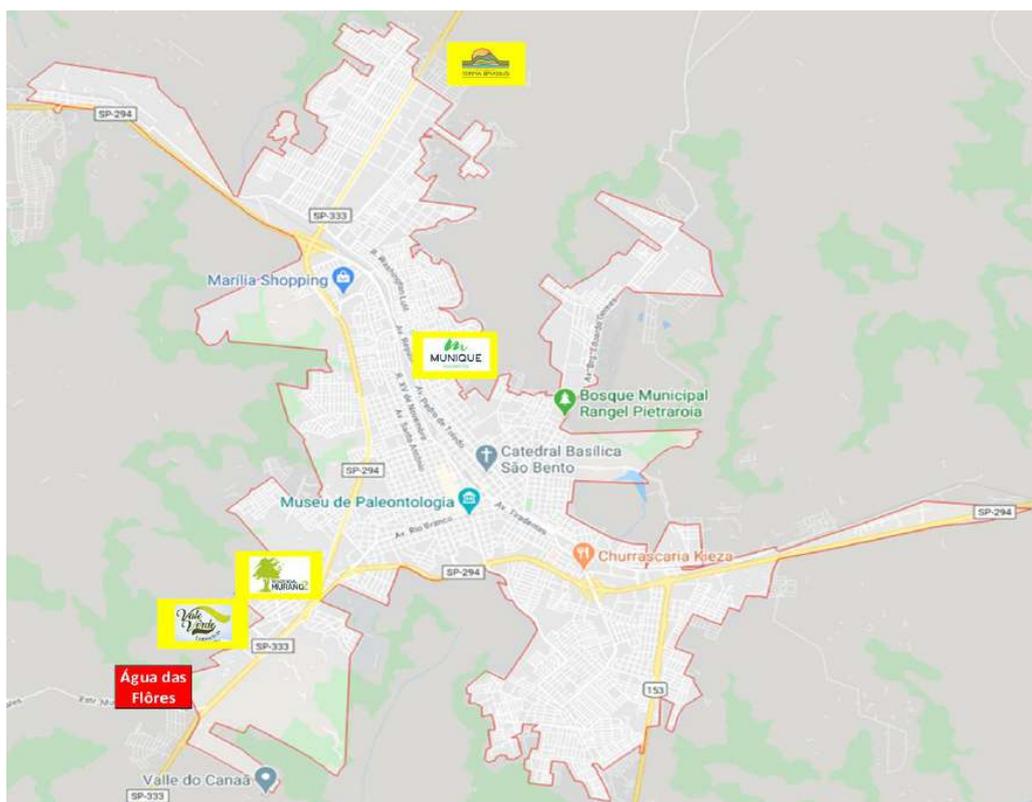
## AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS CONFORME MASTER PLAN ÁGUA DAS FLORES PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

### *PESQUISA DE MERCADO*

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) lançamentos, na cidade de Marília-SP, com o mesmo perfil do Masterplan em consideração.

Tratam-se de empreendimentos que serão ou já estão sendo lançadas em regiões próximas ao empreendimento em estudo, com características similares.

### *MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS PESQUISADOS*





## PESQUISA Nº 1



Contato com o Vendedor WhatsApp (014) 9 9817-2901



### FICHA TÉCNICA

Produto	Vagas de Garagem	Quantidade de elevadores	Torres	Aptos por andar	Pavimentos	Unidades
1 e 2 dormitórios	1 vaga por apto	1 elevador por torre	8 torres	6	4	192

### VALOR DO IMÓVEL

TIPO - Apartamento com 2 quartos, sala, cozinha, bwc e área de serviço	Área do Apartamento	49,97 m <sup>2</sup>
ENDEREÇO - Rua Ribeirão Preto, 460 - Palmital, Marília-SP	Valor do apartamento	R\$ 160.000,00

**Valor Unitário = R\$ 3.201,92 /m<sup>2</sup>**





## PESQUISA Nº 2



Contato com o Vendedor WhatsApp (014) 9 9326-1221



### FICHA TÉCNICA

Produto	Vagas de Garagem	Quantidade de elevadores	Torres	Aptos por andar	Pavimentos	Unidades
2 dormitórios	1 vaga por apto	sem elevadores	#	6	4	240

### VALOR DO IMÓVEL

TIPO - Apartamento com 2 quartos, sala, cozinha, bwc e área de serviço	Área do Apartamento	57,60 m2
ENDEREÇO - Rua Ribeirão Preto, 460 - Palmital, Marília-SP	Valor do apartamento	R\$ 165.000,00

**Valor Unitário = R\$ 2.864,58 /m2**





## PESQUISA Nº 3



Contato com o Vendedor 0800 892 4826

**FORMANOVA**  
INCORPORADORA



### FICHA TÉCNICA

Produto	Vagas de Garagem	Quantidade de elevadores	Torres	Aptos por andar	Pavimentos	Unidades
2 dormitórios	1 vaga por apto	sem elevadores	23 torres	4	4	368

### VALOR DO IMÓVEL

TIPO - Apartamento com 2 quartos, sala, cozinha, bwc e área de serviço	Área do Apartamento	53,20 m2
ENDEREÇO - Rua Ribeirão Preto, 460 - Palmital, Marília-SP	Valor do apartamento	R\$ 139.000,00

**Valor Unitário = R\$ 2.612,78 /m2**





## PESQUISA Nº 4



Contato com o Vendedor (014) 3433-2058



Residencial

**Vale Verde**  
Limocitos

[valederesidencial](#)

Apartamentos com **48,86m<sup>2</sup>** de área construída

**Apartamento com:**

- 01 2 dormitórios
- 02 Sala de estar e Jantar
- 03 Varanda
- 04 Cozinha/Área de serviço
- 05 Banheiro

**Condomínio fechado:**

- Portaria
- Salão de Festa
- Churrasqueiras
- Playground
- Vaga de Garagem



### FICHA TÉCNICA

Produto	Vagas de Garagem	Quantidade de elevadores	Torres	Aptos por andar	Pavimentos	Unidades
2 dormitórios	1 vaga por apto	sem elevadores	7 torres	4	4	112

### VALOR DO IMÓVEL

TIPO - Apartamento com 2 quartos, sala, cozinha, bwc e área de serviço	Área do Apartamento	48,86 m <sup>2</sup>
ENDEREÇO - Rua Marisa de Lourdes Javaroti de Souza, s/n, Jardim Morumbi, Marília-SP	Valor do apartamento	R\$ 145.000,00

**Valor Unitário = R\$ 2.967,66 /m<sup>2</sup>**





<b>EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS</b>		
<b>PESQUISAS</b>	<b>Valor Unitário do m2</b>	
PESQUISA Nº 1	R\$	3.201,92 /m2
PESQUISA Nº 2	R\$	2.864,58 /m2
PESQUISA Nº 3	R\$	2.612,78 /m2
PESQUISA Nº 4	R\$	2.967,66 /m2
<b>Soma dos valores pesquisados</b>	<b>R\$</b>	<b>11.646,95 /m2</b>
<b>Número de pesquisas realizadas</b>		<b>4</b>

### **Cálculo da Média Aritimética**

$$\text{Média Aritimética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Pesquisados por m2}}{\text{Número da Valores Pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritimética} = \frac{\text{R\$ } 11.646,95}{4} = \text{R\$ } 2.911,74 \text{ /m2}$$

### **Determinação do Valor dos apartamentos previstos no Master Plan Água das Flores**

$$\text{Imóvel Avaliando} = \text{Média Aritimética do m2} \times \text{Área do Apto}$$

$$\text{Imóvel Avaliando} = \text{R\$ } 2.911,7373 \text{ /m2} \times 62,30 \text{ m2} = \text{R\$ } 181.401,23$$

**VALOR ADOTADO**

**R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**





## AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO MÉTODO INVOLUTIVO

$$VT = VGV - CTE - LL$$

Considerando a avaliação acima do apartamento em **R\$ 180.000,00**, e a previsão de construção de 768 apartamentos, segundo o Masterplan Água das Flores o **VALOR GERAL DE VENDAS – VGV** será:

$$VGV = 768 \times R\$ 180.000,00$$

$$VGV = R\$ 138.240.000,00.$$

O **CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO – CTE** corresponde a soma dos Custos Diretos e Indiretos da construção.

Para o cálculo do **CUSTO DIRETO DA CONSTRUÇÃO** devemos considerar a **ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA** do empreendimento e o último valor do Custo Unitário Básico – **CUB RN-8** publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo – SINDUSCON-SP.

$$CUSTO DIRETO DA CONSTRUÇÃO = \text{ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA} \times CUB \text{ RN-8}$$

$$CUSTO DIRETO DA CONSTRUÇÃO = 47.849,78m^2 \times R\$ 1.599,58/m^2 = R\$ 76.539.551,09$$

$$VALOR ADOTADO \quad CUSTOS DIRETOS = R\$ 76.538.880,00$$

Para o cálculo dos **CUSTOS INDIRETOS**, levamos em consideração a prática de mercado em adotar 15,50% do **VALOR GERAL DE VENDAS** como custos estimados para despesas gerais com vendas, despesas com o desenvolvimento imobiliário, tributos e custos da operação.

$$CUSTOS INDIRETOS = 15,50\% \times R\$ 138.240.000,00 = R\$ 21.427.200,00$$

Portanto o **CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO** será:

$$CTE = R\$ 76.538.880,00 + R\$ 21.427.200,00$$

$$CTE = R\$ 97.966.080,00$$

Considerando que o **LUCRO LÍQUIDO ESPERADO – LL** pelas empresas de incorporação para este tipo de empreendimento é de 20% (vinte por cento) do Valor Geral de Vendas, teremos:

$$LL = 20\% \times R\$ 138.240.000,00$$

$$LL = R\$ 27.648.000,00$$





Considerando que para o cálculo do VALOR DO TERRENO devemos subtrair do VALOR GERAL DE VENDAS o CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO e o LUCRO LIQUIDO ESPERADO, teremos a seguinte equação:

$$VT = VGV - CTE - LL$$

$$VT = 138.240.000,00 - 97.966.080,00 - 27.648.000,00$$

**VT = R\$ 12.625.920,00 (onze milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, novecentos e vinte reais)**

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que é o método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis e constituintes da amostra e o **MÉTODO INVOLUTIVO**, que baseia-se no estudo de viabilidade técnico econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características e condições do mercado, é o entender do Perito Avaliador que o valor adotado para o imóvel avaliando é de;

**R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais)**

*\*Estes são valores finais, para pagamento a vista sem honorários de corretagem.*

Curitiba, 10 de junho de 2021.

Paulo Roberto de Oliveira

Creci – 11974 – CNAI - 563





# ANEXO 1

## MASTERPLAN – ÁGUA DAS FLORES





*Alma*  
 ARQUITETURA COM ALMA

## RESUMO DO MASTERPLAN ÁGUA DAS FLORES - MARÍLIA - SP

**768 Aptos**



### APARTAMENTO

2 quartos, sala, cozinha,  
 área de serviço, banheiro,  
 Varanda Gourmet e Home Office  
**62,30m<sup>2</sup>**

### TORRE

8 Pavimentos  
 8 Aptos/andar  
**64 Aptos**  
**3.942,96m<sup>2</sup>**

**CONDOMÍNIO 1**  
 Terreno 16.914,17m<sup>2</sup>  
 384 Aptos

**CONDOMÍNIO 2**  
 Terreno 15.393,83m<sup>2</sup>  
 384 Aptos

**2 Condomínios**

**12 Torres**

**768 Apartamentos**

**32.308,00m<sup>2</sup>**  
 de Terreno

**47.849,78m<sup>2</sup>**  
 de Área Construída



### RESUMÃO GERAL DAS ÁREAS

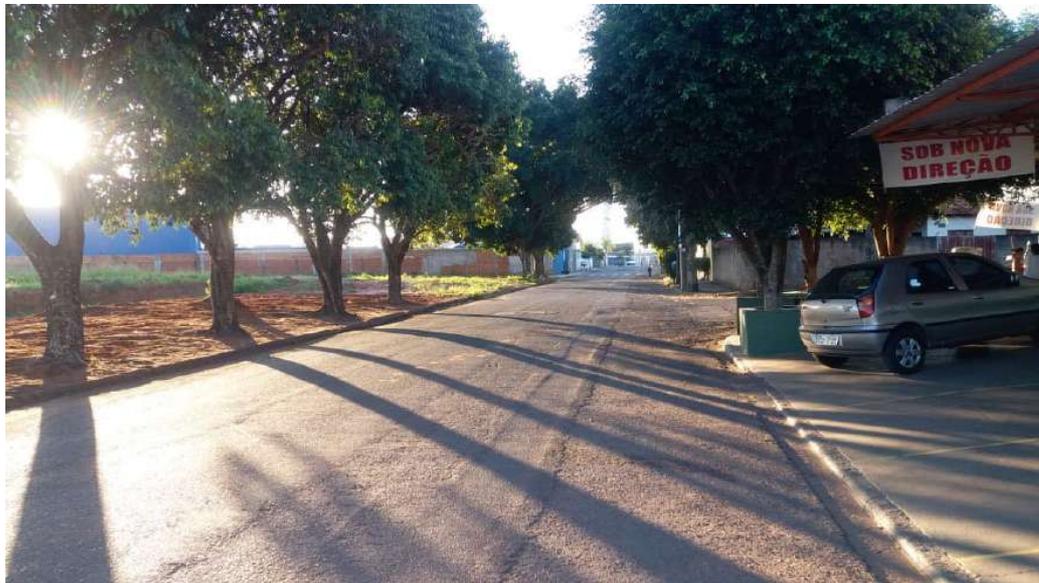
RESUMÃO GERAL DAS ÁREAS	
<b>CONDOMÍNIOS</b>	
Área Total do Terreno	32.308,00 m <sup>2</sup> 100,00%
Área de Recreação e Lazer Coberto	257,80 m <sup>2</sup> 0,80%
Área de Recreação ao Ar Livre	5.934,96 m <sup>2</sup> 18,37%
Área de Estacionamento	3.006,45 m <sup>2</sup> 9,30%
Área de Copos e Rampas	276,46 m <sup>2</sup> 0,86%
Quantidade de Condomínios	2
Quantidade de Torres	12
Quantidade de Pavimentos	96
Quantidade de Apartamentos	768
<b>Área Total Construída</b>	<b>47.849,78 m<sup>2</sup></b>
<b>TORRES</b>	
8 Pavimentos	
8 Apartamentos/andar	
8 Apartamentos	
Área Útil	46.546 m <sup>2</sup> 97,46%
Área Total de Construção por Torre	49.225 m <sup>2</sup> 103,15%
Área do Pavimento Tipo	3.163 m <sup>2</sup> x1 3.163 m <sup>2</sup>
Área Construída de cada Torre	3.942,96 m <sup>2</sup>
<b>APARTAMENTOS TIPO A</b>	
Área Útil	39,24 m <sup>2</sup>
Área Total de Construção de cada	46,04 m <sup>2</sup>
Área do Pavimento	63,48 m <sup>2</sup>
<b>TIPO B</b>	
Área Útil	41,34 m <sup>2</sup>
Área Total de Construção de cada	46,04 m <sup>2</sup>
Área do Pavimento	63,48 m <sup>2</sup>
<b>OUTRAS ÁREAS</b>	
Sala de Fretos	56,00 m <sup>2</sup>
Quilômetro	30,00 m <sup>2</sup>
Administração	46,00 m <sup>2</sup>
Área de Serviço	24,00 m <sup>2</sup>
Lavabo	20,00 m <sup>2</sup>
Control de G.L.P	20,00 m <sup>2</sup>
Total das áreas de área	267,13 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>47.849,78 m<sup>2</sup></b>



## ANEXO 2

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





*VISTA DA RUA LEONOR TANURY, COM O TERRENO À ESQUERDA*



*VISTA DA RUA LEONOR TANURY, COM O TERRENO À DIREITA*





*VISTA DO TERRENO PARA A RUA LEONOR TANURY COM DESTAQUE PARA O COMÉRCIO LOCAL*



*VISTA DO TERRENO PARA A RUA LEONOR TANURY*





*VISTA DO TERRENO PARA O SUPERMERCADO EM FRENTE NA RUA LEONOR TANURY*



*FRENTE DO TERRENO NA RUA LEONOR TANURY*





*VISTA DA RUA LEONOR TANURY, COM O TERRENO À DIREITA*



*VISTA DA RUA LEONOR TANURY, COM O TERRENO À DIREITA*





*AVENIDA MARIA FERNANDES CAVALARI*



*AVENIDA MARIA FERNANDES CAVALARI*





*TERRENO VISTO DA AVENIDA MARIA FERNANDES CAVALARI*



*TERRENO VISTO DA AVENIDA MARIA FERNANDES CAVALARI*





*AVENIDA MARIA FERNANDES CAVALARI COM O TERRENO A DIREITA*



*AVENIDA MARIA FERNANDES CAVALARI COM O TERRENO A DIREITA*





*AVENIDA MARIA FERNANDES CAVALARI COM O TERRENO A DIREITA*



*AVENIDA MARIA FERNANDES CAVALARI COM O TERRENO A ESQUERDA*





## ANEXO 3

# DOCUMENTAÇÃO DO TERRENO





**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL  
BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Metricula = 58.691 =      Ficha = 1 =

Município **MARÍLIA**      Comarca **MARÍLIA**

Marília, 08 de novembro de 2012.

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de Marília - SP

**Imóvel: SÍTIO SANTA ERMÍNIA - ÁREA DESMEMBRADA**, neste município e comarca de Marília-SP, com a área de 3,2308 hectares de terras, dentro do roteiro, metragens e confrontações seguintes: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 04-B, situado no limite entre a Chácara Nossa Senhora Aparecida (propriedade de Aparecido Benedito Raucci) e a Área Remanescente do Sítio Santa Ermínia (propriedade de Adilson Marconato); deste, segue confrontando com a Área Remanescente do Sítio Santa Ermínia, com o seguinte rumo e distância: 42°53'56" NE e 98,82 m até o vértice 04-A, situado no limite entre a Área Remanescente do Sítio Santa Ermínia (propriedade de Adilson Marconato) e a propriedade de Pedro Luiz Marconato; deste, segue confrontando com a propriedade de Pedro Luiz Marconato, com o seguinte rumo e distância: 47°06'06" SE e 29,32 m até o vértice 05, situado no limite entre a propriedade de Pedro Luiz Marconato e a propriedade de Setsuko Ishii; deste, segue confrontando com a propriedade de Setsuko Ishii, com o seguinte rumo e distância: 47°06'06" SE e 59,25 m até o vértice 06, situado no limite entre a propriedade de Setsuko Ishii com a propriedade de Sung Tsung Yen; deste, segue confrontando com a propriedade de Sung Tsung Yen, com o seguinte rumo e distância: 47°06'06" SE e 25,33 m até o vértice 07, situado no limite entre a propriedade de Sung Tsung Yen e a propriedade de José Roberto Machado; deste, segue confrontando com a propriedade de José Roberto Machado, com o seguinte rumo e distância: 47°06'06" SE e 28,70 m até o vértice 08, situado no limite entre a propriedade de José Roberto Machado e a propriedade de Edno José Barboza; deste, segue confrontando com a propriedade de Edno José Barboza, com o seguinte rumo e distância: 47°06'06" SE e 33,97 m até o vértice 09; 42°28'08" NE e 66,78 m até o vértice 10, situado no limite entre a propriedade de Edno José Barboza e o limite da Rua Leonor Tanuri; deste, segue pelo limite da Rua Leonor Tanuri, na sua margem direita para quem vai sentido à Rodovia Rachid Rayes - SP-333, com os seguintes rumos e distâncias: 24°04'56" SE e 50,38 m até o vértice 11; 23°42'34" SE e 6,37 m até o vértice 12; 36°37'05" SE e 8,22 m até o vértice 13; 45°03'01" SE e 17,54 m até o vértice 14; 46°48'38" SE e 22,43 m até o vértice 15, situado no limite da Rua Leonor Tanuri e da área destinada a Estação de Tratamento da Adutora do Rio do Peixe, de propriedade do DAEM (Departamento de Água e Esgoto de Marília); deste, segue confrontando com a área destinada a Estação de Tratamento da Adutora do Rio do Peixe, com o seguinte rumo e distância: 42°33'10" SW e 141,12 m até o vértice 16, situado no limite entre a área destinada a Estação de Tratamento da Adutora do Rio do Peixe, de propriedade do DAEM (Departamento de Água e Esgoto de Marília) e a Chácara Nossa Senhora Aparecida (propriedade de Aparecido

continua no verso -

12229-1-AA 253632

1º Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Marília - SP



### 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

Matrícula = 58.691 =  
Ficha = 1 =

Benedito Raucci); deste, segue confrontando com a Chácara Nossa Senhora Aparecida, com o seguinte rumo e distância: 47°06'17" NW e 277,17 m até o vértice 04-B, ponto inicial da descrição deste perímetro".

INCRA. sob nº 621.099.011.223-8, módulo fiscal: 14,0000; nº de módulos fiscais: 1,1000; fração mínima de parcelamento; 2,0000; área total: 15,4000 ha.

**Proprietários:** 1º) ADILSON MARCONATO, brasileiro, empresário, portador do RG. nº 7.463.611-X-SSP-SP e do CPF (MF) nº 002.010.918-01, e sua mulher ROSELI REGINA FREIRE MARCONATO, brasileira, dentista, portadora do RG. nº 9.495.479-3-SSP-SP e do CPF (MF) nº 038.730.018-02, casados sob o regime da comunhão de bens, desde o dia 26 de dezembro de 1.980, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob n. 2.893 - Lv. 03, de Registro Auxiliar deste SRI, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. César Martins Pirajá n. 660, na proporção de 1/4;

2º) ADEMILDA MARCONATO SIMÕES MATIAS, brasileira, do lar, portadora do RG. nº 6.034.683-SSP-SP e do CPF (MF) nº 190.973.218-40, e seu marido PAULO SIMÕES MATIAS, brasileiro, aposentado, portador do RG. nº 4.847.736-9-SSP-SP e do CPF (MF) nº 401.241.428-34, casados sob o regime da comunhão de bens, desde o dia 27 de janeiro de 1.978, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Vinte e Quatro de Dezembro n. 425, na proporção de 1/4;

3º) JOANA FERRO MARCONATO, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG. nº 11.261.368-SSP-SP e do CPF (MF) nº 001.904.128-44, residente e domiciliada neste município, no Sítio Nossa Senhora Aparecida, na proporção de 1/4;

4º) Exclusivamente de ANTONIO ROBERTO MARCONATO, brasileiro, engenheiro agrônomo, portador do RG. nº 5.655.981-SSP-SP e do CPF (MF) nº 002.010.928-83, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com LETÍCIA MARIA RINO MARCONATO, brasileira, do lar, portadora do RG. nº 5.383.998-5-SSP-SP e do CPF (MF) nº 216.880.538-59, residentes e domiciliados neste município, no Sítio Nossa Senhora Aparecida, na proporção de 1/8; e

5º) Exclusivamente de VALMIR MARCONATO, brasileiro, advogado, portador do RG. nº 7.463.661-3-SSP-SP e do CPF (MF) nº 001.964.338-19, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com ROSI ANDRÉA POMPEU MARCONATO, brasileira, do lar, portadora do RG. nº 17.655.266-2-SSP-SP e do CPF (MF) nº 480.717.496-72, residentes e domiciliados neste município, no Sítio Nossa Senhora Aparecida, na proporção de 1/8.

**Registro Anterior:** Matrícula nº 58.690, de 08/11/2012, deste Serviço Registral (DESMEMBRAMENTO).

O Oficial:

(Paulo Roberto Camargo)

- continua na ficha n.º 02





**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL  
BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**      **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de Marília - SP

Matrícula = 58.691 =      Ficha = 2 =      Marília, 31 de janeiro de 2.013.

Município **MARÍLIA**      Comarca **MARÍLIA**

R.1/58.691      Data: 31 de janeiro de 2.013.

Por Escritura de Venda e Compra, lavrada aos 07 de dezembro de 2.012, no 3º Serviço Notarial local, Lvº 681, fls. 218/222, os proprietários ADILSON MARCONATO e sua mulher ROSELI REGINA FREIRE MARCONATO, ADEMILDA MARCONATO SIMÕES MATIAS e seu marido PAULO SIMÕES MATIAS, JOANA FERRO MARCONATO, ANTONIO ROBERTO MARCONATO, com consentimento de sua mulher LETÍCIA MARIA RINO MARCONATO, e VALMIR MARCONATO, com consentimento de sua mulher ROSI ANDRÉA POMPEU MARCONATO, já qualificados, venderam o imóvel a CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede, foro e administração na cidade de Curitiba (PR), na Rua Fernando Simas, nº 1.222, Bairro Mercedes, inscrita no CNPJ (MF) nº 77.578.623/0001-70; pelo preço de R\$1.615.400,00. Deste preço, a quantia de R\$1.345.400,00 deverá ser paga por meio de cinco (05) notas promissórias, no valor de R\$269.080,00 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 10 de janeiro de 2.013, e as seguintes todos os dias dez (10) dos meses subsequentes, sendo a última para o dia 10 de maio de 2.013; promissórias essas emitidas na data da lavratura da escritura, pela compradora a favor dos vendedores, ficando instituído e aceito por ambas as partes, a CLÁUSULA RESOLUTIVA, estabelecida nos artigos 474 e 475 do CCB. Os vendedores deixam de exibir a CND-INSS, conforme declaração constante da escritura. Declaram que não possuem débitos junto ao IBAMA, e apresentaram o ITR relativo ao exercício de 2.012. CCIR 2006/2007/2008/2009, CND/Imóvel Rural com código de controle sob nº CD9D.165C.8D4C.947E, arquivados. NIRF nº 3.098.775-0.

O Oficial: (Paulo Roberto Camargo)

R.2/58.691      Data: 16 de fevereiro de 2.016.

Prenotação nº 216.218 - em 12/01/2016.

Conforme Mandado, expedido aos 10 de dezembro de 2.015, pelo M.M. Juiz da 1ª Vara do Trabalho de Marília-SP, arquivado, extraído dos autos da ação de Reclamação Trabalhista (Processo nº 0000856-66.2013.5.15.0033 RTOrd), movida por ALECSANDER MARTINS contra M.H. BERTOLDO PINTURAS ME e CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA, para a cobrança da dívida de R\$6.995,82 (atualizada até o dia 04/11/2015) e de R\$26.221,42 (atualizada até o dia 14/10/2015), o imóvel foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE.**

- continua no verso -

12229-1-20101-216000-010  
12229-1-AA 253633  
1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Marília - SP

CANC. VIDE AV. 4



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

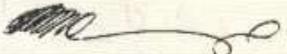
PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

Matrícula  
58.691

Ficha  
2

Registro procedido nesta data, haja vista decurso do prazo dos protocolos nº 215.992 e 215.993.

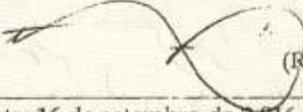
O Oficial:  (Paulo Roberto Camargo)

Av.3/58.691

Data: 16 de setembro de 2.016.

Prenotação nº 221.521 em - 12/09/2.016.

A dívida mencionada no R.1 foi integralmente liquidada; conforme comprovam documentos, arquivados juntamente com o Requerimento, firmado nesta cidade, aos 08 de setembro de 2.016.

O Oficial Substituto:  (Renato Soares Figueiredo)

Av.4/58.691

Data: 16 de setembro de 2.016.

Prenotação nº 221.522 - em 12/09/2.016.

Conforme Mandado, expedido aos 26 de agosto de 2.016, pelo M.M. Juiz da 1ª Vara do Trabalho de Marília-SP, arquivado, a hipoteca objeto do R.2 fica **CANCELADA**.

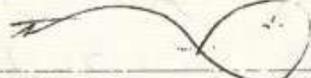
O Oficial Substituto:  (Renato Soares Figueiredo)

R.5/58.691

Data: 16 de setembro de 2.016.

Prenotação nº 221.523 em - 12/09/2.016.

Conforme Cédula de Crédito Bancário, emitida na cidade de Bauru-SP, aos 28 de dezembro de 2.015, sob n. 20/01234-9, a proprietária Casaalta Construções Ltda, deu o imóvel em hipoteca censual de primeiro grau, ao BANCO DO BRASIL S.A., com sede na cidade de Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, lote 32, inscrito no CNPJ (MF) nº 00.000.000/0001-91, para garantia da dívida no valor de R\$5.175.402,43. Vencimento: 25 de outubro de 2.020. Encargos Básicos: TR; Adicionais: Taxa Nominal: 1,300% a.m. Taxa Efetiva: 16,765% a.a. As demais cláusulas e condições constam na cédula, do qual uma via ficou arquivada.

O Oficial Substituto:  (Renato Soares Figueiredo)

R.6/58.691

Data: 16 de setembro de 2.016.

Prenotação nº 221.524 em - 12/09/2.016.

- continua na ficha n.º 03 -

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL  
BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**      **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA - SP**  
CNS 12.229-1

Matrícula = **58.691**      Ficha = **3**      Marília, 16 de setembro de 2.016.

Município **MARÍLIA**      Comarca **MARÍLIA**

Conforme Cédula de Crédito Bancário, emitida na cidade de Bauru-SP, aos 17 de novembro de 2.015, sob n. 495.701.002, a proprietária Casaalta Construções Ltda, deu o imóvel em hipoteca cedular, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede na cidade de Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, lote 32, por sua dependência GECOR ING Bauru-SP, inscrito no CNPJ (MF) nº 00.000.000/4468-74, para garantia da dívida no valor de R\$15.432.227,30. Vencimento: 17 de outubro de 2.020. Encargos Financeiros: Taxa Efetiva: 1,72% a.m., 22,7% a.a. As demais cláusulas e condições constam na cédula, do qual uma via ficou arquivada.

O Oficial Substituto: (Renato Soares Figueiredo)  
R.7/58.691      Data: 16 de setembro de 2.016.

Prenotação nº 221.525 em - 12/09/2.016.

Conforme Cédula de Crédito Bancário, emitida na cidade de Curitiba-PR, aos 10 de fevereiro de 2.016, sob n. 20/01269-1, a proprietária Casaalta Construções Ltda, deu o imóvel em hipoteca cedular, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede na cidade de Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, inscrito no CNPJ (MF) nº 00.000.000/0001-91, para garantia da dívida no valor de R\$1.149.573,45. Vencimento: 25 de janeiro de 2.021. Encargos Financeiros: Básicos: TR; Adicionais: Taxa Nominal: 1,500% a.m. Taxa Efetiva: 19,562% a.a. As demais cláusulas e condições constam na cédula, do qual uma via ficou arquivada.

O Oficial Substituto: (Renato Soares Figueiredo)  
Av.8/58.691      Data: 06 de dezembro de 2.016.

Prenotação nº 223.665 - em 29/11/2.016.

Conforme Comunicado expedido aos 28 de novembro de 2.016 - Protocolo da Indisponibilidade 201611.2812.00216406-IA-750 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivado, extraído dos autos do Processo nº 00004844820165140031, da 1ª Vara do Trabalho de Ariquemes (RO), foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. Vide Registro nº 9.668, Livro 09, de Indisponibilidade de Bens, deste Serviço Registral.

O Oficial: (Paulo Roberto Camargo)

**CANC. VIDE AV. 9**      **CANC. VIDE AV. 9**

12229-1 - AA 253634

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Marília - SP

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL  
BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**      **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA - SP**  
CNS 12.229-1

Matrícula = **58.691**      Ficha = **21**      Marília, **08** de **julho** de 2.0 **19**

Município **MARÍLIA**      Comarca **MARÍLIA**

**Av.111/58.691**      Data: 08 de julho de 2.019.

Prenotação nº 246.351 em - 28/06/2.019.

Conforme Comunicado expedido aos 27 de junho de 2.019 - Protocolo do Cancelamento 201906.2716.00849965-TA-760 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído nos autos do Processo nº 00009763020165140002, do Tribunal Regional do Trabalho da 14ª Região - RO - Juízo Auxiliar de Execução de Porto Velho-RO, movida contra CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA, a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** objeto da Av.109 e do Registro nº **9.836** - Livro **09**, fica **CANCELADA**. Documento arquivado.

O Oficial: (Paulo Roberto Camargo)

**Av.112/58.691**      Data: 02 de setembro de 2.019.

Prenotação nº 247.772 em - 28/08/2.019.

Conforme Comunicado - Protocolo da Indisponibilidade 201908.2716.00911746-IA-940 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivado, extraído dos autos do Processo nº 00018466820168160067, da Vara Cível de Cerro Azul (PR), foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. Vide Registro nº **9.848**, Livro **09**, de Indisponibilidade de Bens, deste Serviço Registral.

O Oficial Substituto: (Renato Soares Figueiredo)

**Av.113/58.691**      Data: 02 de junho de 2.020.

Prenotação nº 253.265 a 29/05/2.020.

Conforme Comunicado - Protocolo de Cancelamento 201909.2318.00940763-TA-011 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos autos do Processo nº 00018466820168160067, do Superior Tribunal de Justiça - STJ - Vara Cível de Cerro Azul - PR, movida contra CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA, a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** objeto da Av.112 e do Registro nº **9.848** - Livro **09**, fica **CANCELADA**. Documento arquivado.

O Oficial Substituto: (Renato Soares Figueiredo)

12229-1-AA 253652

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Marília - SP

12229-1-30401-202000-1019



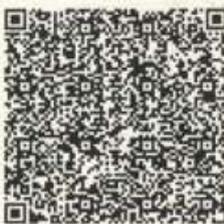
### 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÊ, que a presente cópia, composta de 42 página(s), foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 58691, na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém: até a data de 03 de junho de 2020.	Emolumentos ..... 32,97
	Estado ..... 9,37
	Sec. Fazenda ..... 6,41
	Registro Civil ..... 1,74
	Trib. Justiça ..... 2,28
	Ministério Público ..... 1,58
	Imposto Municipal ..... 0,66
	TOTAL ..... 54,99
<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	
	<b>DANIEL ROCHA FERREIRA</b> ESCREVENTE
<b>Pedido: 219895</b>	<b>Marília, 04 de junho de 2020</b>



**SELO DIGITAL**  
1222913C30E0000010731220L

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'





## ANEXO 4

# CURRICULO DO PERITO AVALIADOR





## CURRICULO DO PERITO AVALIADOR

### Cursos de Formação, Graduação e Especialização:

- Cadastro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) COFECI nº563
- Perito Avaliador Judicial - em conformidade com a Resolução-Cofeci nº 1066/2007
- Técnico em Transações Imobiliárias
- Gestor em Negócios Imobiliários
- Graduado pela Universidade Luterana do Brasil
- Graduado no Curso de Viabilidade de Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias pela FGV
- Membro da National Association of Realtors @ 
- IRM (Internacional Realtor Member)
- CIPS Certified International Property Specialist
- Associado ao Appraisal Institute – Candidato a Designação

### Empresas e entidades em que atua:

- Tantus - Corretora de Imóveis
- Avalieja - Avaliação e Perícia Imobiliária
- Cadastro Nacional do Avaliador Imobiliário nº 536
- Creci-Pr - Conselho Regional Corretores de Imóveis
- Membro do Convênio Não Oneroso de Cooperação Técnica entre MP-PR e CRECI/PR.

