



**AO DOUTO JUÍZO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE  
CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ**

Processo n.º 0004549-98.2019.8.16.0185

**CREDIBILITÄ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA.**, nomeada Administradora Judicial neste processo de Recuperação Judicial, em que é Recuperanda a empresa **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, a fim de bem contribuir para o andamento do feito, manifestar-se sobre o pedido de constituição da UPI, nos termos a seguir.

**I – A CONSTITUIÇÃO DA UPI - MOV. 29495 e 29516**

Por meio das petições de mov. 29495 e 29516, a Recuperanda requereu autorização para constituição e alienação das unidades produtivas isoladas (UPI's) de São Carlos e Águas Lindas, conforme Plano homologado. Apresentou laudo de avaliação e os respectivos editais.





De início, cabe registrar que conforme o Plano de Recuperação Judicial homologado (mov. 17073), em seus **itens 1.1.36 e 4.2, opção 'C'**, há previsão de constituição de unidades produtivas isoladas, visando a quitação dos credores titulares de garantia real, e, em caso de saldo remanescente, os créditos de natureza trabalhista. Confira-se:

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.

**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.

(Excerto da cláusula 4.2, opção C, do Plano de mov. 17073)

Av. Iguaçu, 2820, sala 1001, 10º andar – Água Verde – CEP 80.240-031 – Curitiba/PR  
Av. Paulista, 1439, 1º andar, conjunto 12 – Bela Vista – CEP 01311-926 – São Paulo/SP  
Rua Antônio Albuquerque, 330, 8º andar – Savassi – CEP 30.112-010 – Belo Horizonte/MG  
Rua Jair Hamms, 38, sala 203 A – Pedra Branca – CEP 88.137-245 – Palhoça/SC  
Rua Mostardeiro, 777, sala 1401, Independência – CEP 90.430-001 – Porto Alegre/RS  
[www.credibilita.adv.br](http://www.credibilita.adv.br) – [contato@credibilita.adv.br](mailto:contato@credibilita.adv.br) – Tel (41) 3242-9009



No caso, têm-se que a Recuperanda pretende a alienação de 2 unidades, sendo elas, São Carlos e Águas Lindas (Água das Flores).

Nos movimentos 29495.3 e 29495.4 foram apresentadas **as minutas dos editais** de convocação previstos no Plano de Recuperação Judicial. Todavia, nos movimentos 29516.2 e 29516.3 foram juntadas novas minutas com condições pouco distintas. Opina sejam consideradas as minutas posteriores, anotando a Administradora Judicial que as condições do processo competitivo de alienação estão de acordo com o previsto no PRJ, nada tendo a opor.

Foi apresentada, ainda, **a avaliação** do imóvel de São Carlos, nos **mov. 29495.2**, bem como no **mov. 29516.4**. A avaliação da Águas das Flores está no **mov. 17073.2**.

Neste particular, necessário destacar que a Unidade Água das Flores é chamada pela Recuperanda na petição de Águas Lindas, mas se trata do bem de matrícula 59.691. Confira-se:

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.

(Excerto do Plano constante do mov. 17073.2)

1. **Objeto**. Este edital tem por objeto a alienação, por meio do Processo Competitivo, da UPI Água das Flores, objeto do Laudo de Avaliação de Ativos contido no Anexo 1 do Plano (“Laudo de Avaliação”, Mov. 17073.2, p. 37 e ss), composta pelo ativo descrito a seguir: imóvel situado na Rua Leonor Tanury esquina com a Rua Pedro Valera, s/nº, Jardim Morumbi, Marília-SP, objeto da **matrícula nº 58.691**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis **Marília**.

(Excerto da Minuta do Edital de Alienação constante do mov. 29516.2)



Pois bem. Apresentada a minuta do edital e conforme previsto na cláusula 4.2 do PRJ, a constituição da UPI dependerá de anuência expressa do respectivo credor, assim como, da já mencionada avaliação e do edital de publicidade do ato.

Considerando que tal requisito não havia sido integralmente cumprido, esta profissional solicitou esclarecimentos administrativamente à Recuperanda. Anota que foram realizadas reuniões *online* em 28/3/24, 8/4/24 e 12/4/24 para que fossem prestados esclarecimentos, nas quais a Administradora Judicial destacou a necessidade de apresentação de documentos complementares, tendo as Recuperandas protocolado as manifestações de mov. 30310 e 30315, datadas de 14/5/24 e 21/5/24, respectivamente.

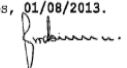
No que se refere à unidade de Água das Flores, considerando que sobre o imóvel que a constitui existe anotação hipotecária, necessária a anuência expressa do credor hipotecário, conforme exigido às cláusulas 3.1 e 4.2, 'Opção c' do PRJ. Tal exigência foi cumprida em 14/5/2024 (mov. 30310).

No que se refere à unidade de São Carlos, foi solicitada a matrícula do bem. Exibida esta administrativamente, a Administradora Judicial teve conhecimento que o referido imóvel possuía incorporação imobiliária em **regime de afetação**:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |      |    |                                        |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|----|----------------------------------------|--|
| Matrícula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         | Fls. |    | CMM 114413.2.0120198-92                |  |
| Nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 125.198 | Nº   | 01 | <b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> |  |
| São Carlos, 01 de março de 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |      |    | COMARCA DE SÃO CARLOS - SP             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |      |    | LIVRO 2 - REGISTRO GERAL               |  |
| <b>IMÓVEL:</b> UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., constituído de PARTE da Parte da unificação dos LOTES 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, e 22 da QUADRA "O" e dos LOTES 03, 04, 05, 06, 07 e 08 da QUADRA "Q", da VILA DERIGGI, designado como "ÁREA REMANESCENTE", ora designado como |         |      |    |                                        |  |



R.04/M.125.198 - Protocolo nº 300.215  
Por Escritura datada de 03/07/2013, livro nº 1061, folhas nº 163/166, do 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Carlos-SP, os proprietários 01) OLGA MILANI DE RIGGI; 02) FELICIO VANDERLEI DE RIGGI (DERIGGI); 03) LAURIBERTO DE RIGGI (DERIGGI); 04) SÉRGIO APARECIDO DERIGGI e sua mulher MARCIA HELENA JORGE PINHO DERIGGI; 05) VALMIR CREMPE e sua mulher MAGDA DERIGGI CREMPE; E, 06) ARTUR CHINAGLIA DERIGGI assistido por sua mulher Fabiana Casemiro Dadalto Deriggi, todos já devidamente qualificados, **VENDERAM** para a empresa **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede em Curitiba-PR, na Rua Fernando Simas, nº 1.222, Mercês, inscrita no CNPJ/MF nº 77.578.623/0001-70, este **IMÓVEL** pelo valor de R\$ 500.000,00, VV/2013 - R\$ 458.180,28. São Carlos, 01/08/2013.

  
Alexandre Maria Falcão Dias  
Escrivente

R.05/M.125.198 - Protocolo nº 310.897 de 17/02/2014  
REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA do empreendimento denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL GUERINO DERIGGI".  
Por Requerimento datado de 08/08/2013, e Memorial de Incorporação, datado de 09/01/2014, a empresa proprietária: **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, promoveu a **INCORPORAÇÃO**, no imóvel objeto desta matrícula, de um empreendimento residencial, que receberá a **denominação de: "EDIFÍCIO RESIDENCIAL GUERINO DERIGGI", com a área total a ser construída de 9.536,20 m² (sendo: 5.523,84 m² residencial; 2.850,51 m² de garagem; e, 1.161,85 m² de áreas de uso comum), e será composto por 03 blocos, contendo cada um 28 unidades autônomas designadas como "apartamentos", totalizando 84 unidades, distribuídas por 07 pavimentos, sendo do 1º pavimento (1º Andar) ao 7º pavimento (7º andar), possuindo 04 (quatro) unidades autônomas "apartamentos" por pavimento, e ainda 111 unidades designadas como "vagas de garagem", para estacionamento de automóveis, sendo 12 unidades tidas como unidades autônomas e mais 99 unidades vagas de garagem tidas como acessórias dos apartamentos, distribuídas no subsolo e pavimento térreo, tudo nos termos do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, através do Processo nº 1.366/2013, consubstanciado pelo Alvará de Construção, extraído do dito processo, deferido aos 03/06/2013. O aludido empreendimento**

Av.06/M.125.198 - Protocolo nº 310.897 de 17/02/2014  
Pelo título que deu origem ao R.05 desta matrícula, e, com fulcro no artigo 31-A da Lei Federal nº 4.591/64, alterada pela Lei Federal nº 10.931/04, a proprietária e ora incorporadora **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, já devidamente qualificada, **submeteu** a Incorporação constante do R.05 desta ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, de sorte que tanto o terreno quanto todas as acessões erigidas no mesmo, manter-se-ão apartados do patrimônio da ora incorporadora. São Carlos, 25/03/2014. O Escrevente, , Bel. Clodoaldo Pereira de Lucena.

Considerando tal situação, esta Administradora Judicial requereu esclarecimentos, observado o previsto no § 2º do art. 31 da Lei nº 4591/64, que dispõe que *"nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção."*,

Diante de tal requerimento, a CASAALTA providenciou sua baixa e o cancelamento da afetação do respectivo bem, apresentando matrícula atualizada no mov. 30315, demonstrando que o bem se encontra livre e desembaraçado. Confira-se:

Av.115/M.125.198 - Protocolo nº 478.205 de 15/04/2024 - reapresentado aos 18/04/2024.  
Por Requerimento datado de 15/04/2024, fica **CANCELADA** a Incorporação constante do R.05 desta matrícula, a pedido da ora incorporadora Casaalta Construções Ltda., tendo sido declarado pela mesma sob as penas da lei que nenhuma unidade foi vendida e tal ato não fere quaisquer direitos de possíveis terceiros adquirentes. São Carlos, 24/04/2024.

  
Luiz Brighighieri Sobrinho  
Escrivente

Av.116/M.125.198 - Protocolo nº 478.207 de 16/04/2024 - reapresentado aos 24/04/2024.  
Pelo requerimento datado de 15/04/2024, da proprietária e incorporadora Casaalta Construções Ltda., fica cancelado o patrimônio de afetação da Av.06. São Carlos, 26/04/2024.

Av. Iguaçu, 2820, sala 1001, 10º andar – Água Verde – CEP 80.240-031 – Curitiba/PR  
Av. Paulista, 1439, 1º andar, conjunto 12 – Bela Vista – CEP 01311-926 – São Paulo/SP  
Rua Antônio Albuquerque, 330, 8º andar – Savassi – CEP 30.112-010 – Belo Horizonte/MG  
Rua Jair Hamms, 38, sala 203 A – Pedra Branca – CEP 88.137-245 – Palhoça/SC  
Rua Mostardeiro, 777, sala 1401, Independência – CEP 90.430-001 – Porto Alegre/RS  
[www.credibilita.adv.br](http://www.credibilita.adv.br) – [contato@credibilita.adv.br](mailto:contato@credibilita.adv.br) – Tel (41) 3242-9009





Assim, foram atendidos, ao ver da Administradora Judicial, após os esclarecimentos prestados, todos os requisitos para a constituição da UPI.

## II – CONCLUSÃO

**ANTE O EXPOSTO**, considerando que foram apresentados: *i)* os editais de convocação (mov. 29516.2 e 29516.3), *ii)* as avaliações dos bens (mov. 29516.4 e 17073.2), *iii)* as matrículas atualizadas (mov. 17073.2, fls. 25/31 e 30315) e a anuência do credor hipotecário (mov. 30310) opina sejam deferidos os pedidos, devendo ser consideradas as minutas do mov. 29516, pois apresentadas posteriormente.

Nestes termos, requer deferimento.

Curitiba, 14 de junho de 2024.

Alexandre Correa Nasser de Melo  
OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus  
OAB/PR 31.177

