AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAS DA COMARCA DE CONCÓRDIA – ESTADO DE SANTA CATARINA

TUTELA DE URGÊNCIA

RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 17.960.852/0001-23, com sede na Rua Coronel Farrapo, nº 546, Centro, Campos Novos/SC, CEP 89620-000, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob NIRE 42205008971, **FLORENCA JOAÇABA EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº **36.618.229/0001-31**, **HIGH LINE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº **43.964.418/0001-21** e filial inscrita no CNPJ sob o nº **43.964.418/0002-02**, e **FLORENÇA CURITIBANOS EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº **39.316.411/0001-26,** estas com sede na Rua Coronel Farrapo, nº 546, Centro, Campos Novos/SC, CEP 89620-000, todas representas por seu administrador, conforme contratos sociais anexos, RODRIGO CORREA BECER, brasileiro, solteiro, empreendedor e advogado, inscrito no CPF sob nº 038.029.589-00, neste ato todas representadas por sua procuradora, **GEOVANA MARTINS** (procurações anexa), vem, respeitosamente, com fulcro nos arts. 47, 48, 51, 69-G e 69-I da Lei nº 11.101/2005 e 300 do CPC, propor o presente **PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL EM CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL C/C TUTELA DE URGÊNCIA**

TUTELA DE URGÊNCIA

A urgência subsiste e se intensifica diante da Caixa Econômica Federal realizar retenções integrais de valores vinculados a contratos de financiamento e repasses de vendas unitárias, comprometendo todo o fluxo de caixa operacional das

requerentes e inviabilizando a continuidade das obras. Tal fato configura risco concreto de colapso empresarial, evidenciado no **tópico IV.VIII** desta inicial, e caracteriza o periculum in mora.

- **FUMUS BONI IURIS**

As requerentes preenchem integralmente os requisitos dos arts. 48 e 51 da Lei nº 11.101/2005, possuindo documentação contábil e societária idônea, capacidade de geração de caixa e plano de reestruturação em elaboração. O fumus boni iuris decorre da demonstração de viabilidade econômica e da adequação legal do pedido de recuperação judicial em consolidação processual, conforme fundamentos expostos nos tópicos seguintes.

- **PERICULUM IN MORA**

A retenção unilateral de recursos pela CEF, inclusive de SPEs adimplentes, tem provocado estrangulamento financeiro, paralisasando canteiros de obras e inviabilizando o pagamento de fornecedores e trabalhadores. O dano é irreversível, pois o atraso na retomada das obras gera depreciação dos empreendimentos, pedidos de rescisões contratuais e perda do valor econômico dos ativos, comprometendo o resultado útil do processo.

I - DOS SÓCIOS

RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA, sócio e administrador, Rodrigo Correa Becker, inscrito no CPF sob n. 038.029.589-00;

FLORENÇA CURITIBANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, sócio e administrador, Rodrigo Correa Becker, inscrito no CPF sob n. 038.029.589-00, sócia majoritária RAUM Empreendimentos LTDA, e sócio minoritário Gláucio Ortiz dos Santos, inscrito no CPF sob n. 032.170.239-51;

FLORENÇA JOAÇABA EMPREENDIMENTOS LTDA, administrador Rodrigo Correa Becker, inscrito no CPF sob n. 038.029.589-00, sócia majoritária RAUM Empreendimentos LTDA, e sócia minoritária Clair Araldi, inscrita no CPF sob n. 845.800.629-49;

HIGH LINE EMPREENDIMENTOS LTDA – ME, sócio e administrador, Rodrigo Correa Becker, inscrito no CPF sob n. 038.029.589-00, sócia majoritária RAUM Empreendimentos LTDA.

II - DA COMPETÊNCIA DESTE JUÍZO

As requerentes estão sediadas na cidade Campos Novos/SC, na Rua Cel. Farrapo, 546, Centro do Munícipio. ("**Contratos Sociais anexo**").

Todavia, a organização judiciária do Estado de Santa Catarina, prevista na Lei Complementar Estadual nº 339/2006 e regulamentada por atos normativos da Corregedoria-Geral da Justiça, estabelece competência exclusiva da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia para processar e julgar demandas dessa natureza quando a comarca de origem não dispõe de vara empresarial especializada.

Nesse contexto, embora o principal estabelecimento da Requerente compreendendo sua sede social, centro administrativo, operacional e financeiro esteja localizado em Campos Novos/SC, o presente pedido de recuperação judicial, deve ser submetido à apreciação do Juízo Regional competente, qual seja, a Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia, razão pela qual se endereça a este juízo especializado.

Por conseguinte, nos termos do art. 3º da Lei nº 11.101/2005, requer-se o regular processamento do feito em razão da competência absoluta deste d. Juízo.

III - BREVE EXPOSIÇÃO FÁTICA E O CENÁRIO ECONÔMICO

III.I - DA FUNÇÃO SOCIAL DA EMPRESA

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 consagra, no caput do art. 170, que a ordem econômica se funda na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tendo como fim assegurar a todos uma existência digna, conforme os ditames da justiça social. Entre os princípios constitucionais da atividade econômica, destaca-se a função social da propriedade (art. 170, III), cuja interpretação evolutiva e finalística já consolidou, em doutrina e jurisprudência, a noção de função social da empresa como seu desdobramento lógico e necessário.

Nesse mesmo sentido, a Lei nº 13.874/2019 (Lei da Liberdade Econômica) reforça que a atividade empresarial deve ser exercida em ambiente favorável à inovação, ao desenvolvimento econômico e à preservação do trabalho produtivo, reconhecendo-se a função social como elemento essencial de qualquer empreendimento que contribua para a coletividade.

No presente caso, essa função social se expressa de forma inequívoca e concreta na atuação da RAUM Empreendimentos Ltda., que, há mais de uma década, desempenha papel estratégico, técnico e social no enfrentamento do déficit habitacional na região Oeste de Santa Catarina, especialmente no segmento de habitação de interesse social, integrando o programa “Minha Casa, Minha Vida”.

A empresa é a única na região certificada pelo PBQP-H, programa de qualidade essencial à habilitação técnica para acesso a recursos federais. Sem sua atuação, centenas de famílias de baixa renda não teriam alcançado o direito fundamental à moradia digna, expressamente protegido pela cláusula pétrea do direito à propriedade (art. 5º, XXII), em sua dimensão socio funcional, e pelo art. 6º da Constituição Federal, que positivou a moradia como direito social.

Ademais, a RAUM Empreendimentos Ltda. não apenas cumpre, mas excede os padrões mínimos exigidos para a habitação popular, entregando

imóveis do programa “Minha Casa, Minha Vida” com acabamento de alto padrão, incluindo:

a) Revestimentos em porcelanato;
b) Estrutura de área de lazer familiar com churrasqueira;
c) Pergolados e outros elementos arquitetônicos esteticamente valorizados.

Essa escolha empresarial revela o compromisso concreto com a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF), promovendo o direito à moradia com qualidade, e não apenas sob o ponto de vista funcional, mas estético, urbano e social. Trata-se de um modelo que garante inclusão habitacional com valorização urbana, o que eleva significativamente o padrão de habitabilidade ofertado à população de baixa renda na região Oeste de Santa Catarina.

A atuação da Requerente ultrapassa o exercício empresarial ordinário e alcança a esfera dos direitos fundamentais, contribuindo diretamente para a efetivação do direito à moradia (art. 6º da CF), especialmente em regiões de baixa atratividade econômica, com escassez de crédito, déficit habitacional crônico e baixa diversificação industrial.

Importante destacar que a RAUM opera em um nicho de mercado reconhecidamente desafiador, evitado por grande parte das incorporadoras em razão de sua baixa margem de lucro e alto risco estrutural. Sua permanência nesse setor só é possível graças à adoção de um modelo produtivo especializado e de alta eficiência, baseado na industrialização da construção civil, com produção própria de concreto, utilização de formas de alumínio para moldagem in loco e equipamentos próprios para execução de empreendimentos horizontais.

Trata-se de uma estrutura construída ao longo de anos, com reinvestimentos sistemáticos em tecnologia e padronização, o que permite a produção de uma unidade estrutural por dia, mantendo preços acessíveis e

viabilizando o acesso à moradia para famílias que, de outro modo, permaneceriam à margem do mercado formal.

Nesse contexto, a atuação da RAUM por meio de suas SPEs traduz com nitidez a função social da empresa, não apenas como agente econômico, mas como instrumento de efetivação de direitos fundamentais, a exemplo da moradia digna, da geração de empregos e do fortalecimento de cadeias produtivas locais. Nenhuma outra construtora, nem mesmo governos locais, foi capaz de entregar tamanha quantidade de unidades habitacionais com esse padrão técnico e alcance social.

O deferimento da recuperação judicial, portanto, é medida que se impõe, não só para assegurar a continuidade dessa função estratégica e a preservação de empregos e contratos em andamento, mas também para permitir a reorganização do passivo de forma ordenada e viável, sob a supervisão judicial, garantindo o soerguimento empresarial da recuperanda e a manutenção de sua contribuição essencial à região.

A paralisação das atividades da RAUMe suas SPEs comprometem não apenas a operação de canteiros de obras, mas todo um ecossistema socioeconômico local, com efeitos diretos sobre:

a) Geração de empregos diretos e indiretos;
b) Fomento da economia municipal e regional;
c) Continuidade de contratos com entes públicos e famílias de baixa renda;
d) Execução de políticas públicas estruturantes na área da habitação.

A jurisprudência do STF reconhece que a livre iniciativa não é valor absoluto, devendo se compatibilizar com os demais princípios constitucionais, como a função social e a justiça social (RE 627.189/PR, Tema 492 da Repercussão Geral).

De igual modo, o art. 47 da Lei nº 11.101/2005, em consonância com o texto constitucional, dispõe:

> "A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica."

A recuperação judicial das Requerentes, portanto, não representa mero interesse privado de solvência empresarial, mas medida de relevância pública, voltada à preservação de um agente fundamental para a efetividade de direitos fundamentais. Seu deferimento é imperativo à luz dos princípios constitucionais que regem a ordem econômica e social, evitando o colapso de empreendimentos com milhares de unidades em andamento, patrimônio de afetação comprometido e famílias em risco de desamparo habitacional.

Assim, o presente pedido de recuperação judicial não visa apenas a reorganização patrimonial da Requerente, mas constitui verdadeiro instrumento de efetivação dos princípios constitucionais da ordem econômica, em especial os da função social da empresa e da preservação da atividade produtiva, conforme previsto no art. 47 da Lei 11.101/2005.

Trata-se, portanto, de medida não apenas de interesse privado, mas de relevância social e regional, indispensável à manutenção de centenas de empregos, à continuidade de obras habitacionais e à proteção de famílias beneficiadas por programas de moradia popular.

III.II - DA IMPORTÂNCIA DA RAUM PARA O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E ECONÔMICO DO OESTE DE SANTA CATARINA

A RAUM Empreendimentos LTDA, constituída em 2013 e com sede em Campos Novos/SC, atua há mais de dez anos como protagonista na promoção da habitação de interesse social no Oeste catarinense, contribuindo significativamente para o enfrentamento do déficit habitacional e alavancar a economia local.

O quadro de empreendimentos entregues é extenso e expressivo. Conforme planilha ANEXO A "VGV – Entregues", a RAUM ao longo de sua trajetória foram concluídos mais de 20 projetos, entre verticais e horizontais, com VGV que ultrapassa R$ 50 milhões, entre eles o Residencial FLORENÇA (I a XI), além de empreendimentos localizados na comarca de sua sede, expandiu-se para comarca da Joinville SC, consolidando-se como uma das principais empresas do setor habitacional do oeste do estado, o demonstrativo da capacidade operacional e reputação da empresa no mercado imobiliário regional é marcante pela qualidade e abordagem voltada à classes de menor renda, ANEXO A "JORNAL CELEIRO"

Mais um Residencial Florença é entregue pela Raum Empreendimentos em Campos Novos

By **Redação** | 20 janeiro, 2022

Empresa entregou mais 100 residências no município.

Comprar um imóvel é, na maioria das vezes, a realização do maior sonho das famílias brasileiras. Atualmente para quem investe em imóveis a compra pode tanto representar um investimento, quanto a independência financeira como uma nova fonte de renda, no caso de quem compra para locação.

Já a compra na planta, no entanto, possui contornos especiais, pois além de proporcionar economia, o cliente consegue adquirir o imóvel com o preço mais acessível permitindo também o acompanhamento da evolução das obras.

Durante a construção, a evolução da obra amplia a expectativa pelo momento mais especial, que é o ato de receber as chaves da casa própria, e com o sentimento de conquista, é que os clientes do Residencial Florença XI celebraram, no último sábado (15), a entrega de chaves realizada pela Raum Empreendimentos.

Na oportunidade, o time comercial da Raum recebeu os felizes proprietários e aproveitou a oportunidade para divulgar a nova 'Campanha de Fidelização e Indicação de novos clientes". A campanha premia os clientes que efetuarem indicações que resultarem em novas vendas.

Durante o ato, a equipe pôde também colher resultados da importância da entrega e compartilhar sentimentos, objetivando resultados no índice de satisfação e coletando impressões e sugestões dos clientes quanto aos produtos da construtora.

Atualmente, além do edifício High Line, que é de alto padrão localizado no centro de Campos Novos, a Raum possui em adiantada fase de construção 136 unidades do Residencial Florença no Loteamento Parque Santa Clara, em Campos Novos das quais mais de 60 unidades já estão em processo de aplicação de acabamentos.

Com a entrega, a construtora alcançou ao todo a marca de mais de 700 novas moradias, apenas no loteamento Santa Clara em Campos Novos. A construtora conta ainda com negócios que estão ganhando todo o estado, com os condomínios Florença Joaçaba e Florença Curitibanos, que totalizam mais de 400 unidades em fase de construção; Residenciais Liverpool e Munich em Joinville/SC com aproximadamente 120 unidades, sendo que a maioria já com obras em andamento.

A RAUM destacou-se pelo atendimento facilitado ao público de baixa renda, por meio de financiamentos acessíveis, suporte no processo de aquisição e forte presença em redes sociais, reforçando campanhas como “casa própria com entrada facilitada e parcelinha que cabe no bolso”.

A empresa também inovou no modelo de financiamento por meio de crowdfunding imobiliário, visando escalar a industrialização da construção civil no mercado local, alinhando-se às tendências de industrialização da construção e inteligência financeira, com plataformas como Urbe.me.

A atuação da RAUM reverbera em toda a cadeia produtiva: fornecedores, prestadores de serviços, mão de obra, além de gerar empregos, mover a economia local tem um papel central na oficialidade de acesso à moradia digna. Além disso, seus projetos contribuíram para políticas habitacionais governamentais (ex.: “Casa Catarina”), reforçando seu caráter estratégico no desenvolvimento regional.

III.III - RELEVÂNCIA SOCIAL, TÉCNICA E REGIONAL – CERTIFICAÇÃO PBQP-H E COMPROMISSO COM A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

A Requerente é uma construtora com atuação destacada na região Meio-Oeste de Santa Catarina e única empresa da região certificada no **ANEXO A** “**Certificado PBQP-H.pdf**” – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, instrumento estratégico do Governo Federal para assegurar a qualidade, segurança e durabilidade das edificações habitacionais, com especial foco na habitação de interesse social.

O PBQP-H, instituído pela Portaria nº 134/1998 do Ministério das Cidades, estabelece parâmetros rigorosos de conformidade técnica, produtividade e controle de qualidade. Essa certificação é condição obrigatória para acesso a financiamentos públicos, inclusive aos recursos federais do programa Minha Casa, Minha Vida.

No Estado de Santa Catarina, apenas 130 a 160 construtoras possuem essa certificação. A RAUM Empreendimentos não apenas integra esse grupo seleto, como também se destaca por ser a única certificada no PBQP-H em toda a região Meio-Oeste do Estado, o que a coloca em posição estratégica para execução de empreendimentos habitacionais com impacto social.

A importância da Requerente se comprova pelo fato de que diversas prefeituras catarinenses já a procuraram para viabilizar projetos habitacionais de interesse social em seus municípios, reconhecendo sua qualificação técnica e sua capacidade operacional. Contudo, em razão de sua atual condição financeira, a empresa não pôde formalizar tais parcerias, colocando em risco potenciais obras que beneficiariam diretamente a população de baixa renda.

Ademais, vale destacar que todos os empreendimentos da RAUM só puderam ser viabilizados graças à sua certificação no PBQP-H, que permitiu o acesso a recursos federais e possibilitou que tais investimentos fossem direcionados a municípios do interior catarinense, gerando empregos fomentando a economia local.

A paralisação das atividades da RAUM Empreendimentos, sem o devido suporte judicial, representa risco real de colapso de projetos habitacionais estruturantes e de perda de capacidade de captação de recursos públicos, com impacto direto em famílias que aguardam pela concretização do sonho da casa própria.

Diante de sua função social evidente, da sua qualificação técnica exclusiva na região e da sua posição como agente viabilizador de investimentos públicos em habitação a preservação da RAUM Empreendimentos é, portanto, de interesse não apenas empresarial, mas também coletivo, urbano e social.

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

III.IV - DO MODELO DE NEGÓCIO

O modelo de negócio da RAUM começou em 2013, na cidade de Campos Novos/SC, fruto da visão empreendedora de seu sócio fundador, Rodrigo Corrêa Becker, que já atuava no setor imobiliário como corretor de imóveis, Rodrigo percebeu uma demanda crescente por habitação popular de qualidade. À época, o mercado oferecia imóveis de baixa qualidade e preços altos, muitas vezes com vícios construtivos e problemas estruturais.

Movido pelo desejo de entregar algo diferente, Rodrigo utilizou suas economias pessoais para construir as primeiras casas em Campos Novos. O diferencial era claro: imóveis populares, mas com padrão superior de qualidade. O sucesso foi imediato, as unidades foram rapidamente absorvidas pelo mercado, incentivando-o a dobrar a produção a cada ciclo.

O ambiente econômico da época, impulsionado pelo programa Minha Casa Minha Vida, permitiu que a empresa crescesse em ritmo acelerado. Em poucos anos, expandiu suas operações para cidades como Joinville, Joaçaba e Curitibanos, conquistando novos mercados com a mesma filosofia: produzir em escala, reduzir custos e entregar qualidade superior e com preço competitivo.

A RAUM estruturou-se como uma construtora industrializada, investindo em tecnologia própria. Investiu em central de concreto, adquiriu equipamentos financiados pelo BNDES e implementou a técnica de paredes de concreto moldadas *in loco* com formas de alumínio, o que lhe permitiu padronizar processos, reduzir desperdícios e entregar obras em tempo recorde. Esse modelo possibilitou a construção de uma unidade habitacional por dia, algo inédito na região.

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

Com a credibilidade conquistada, a empresa atraiu investidores estratégicos, como fundos vinculados à XP Investimentos, que se obrigaram-se a aportar capital inicial nos grandes empreendimentos, a saber, R$ 5.000.000,00 para início da obra Florença Campos Novos, R$11.000.000,00 para conclusão do High Line, R$ 5.000.000,00 para início no Florença Joaçaba e R$ 5.000.000,00 para Florença Curitibanos, garantindo estrutura financeira saudável no momento mais crítico das obras. Conforme comprovam os documentos **ANEXO B** "**CRI 326, 327, 328 .pdf**", houve efetiva emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) pela securitizadora Habitasec, previamente estruturados e vinculados contratualmente à empresa RAUM, inclusive com previsão de destinação dos recursos ao Fundo Fronteira, aportes estes que jamais se concretizaram.

Outro pilar fundamental do modelo de negócio da RAUM Empreendimentos foi a criação de parcerias estratégicas com proprietários de terrenos. Esses acordos foram decisivos para viabilizar grandes empreendimentos horizontais, que exigiam áreas amplas em regiões de expansão urbana. Assim, o proprietário do terreno entrava apenas com a área, enquanto todo o investimento, desde a aprovação do projeto arquitetônico, licenciamentos ambientais, execução de terraplanagem, pagamento de impostos, taxas municipais e encargos administrativos, até a própria construção, era assumido pela construtora e SPE específica.

Em contrapartida, o proprietário do terreno recebe um percentual da receita gerada pelo empreendimento, proporcional ao negócio firmado. Essa forma de parceria transformava os antigos donos da terra parada em sócios, vinculados diretamente ao sucesso da obra e compartilhando inclusive os riscos inerentes ao setor, como atrasos de cronograma decorrentes de eventos de força maior.

Através das (SPEs), os terrenos foram integralizados como aporte inicial do proprietário em uma fração menor da sociedade, em que pese tinham a remuneração dos decorrentes do repasse percentual da receita. Assim, desde o início, havia plena ciência de que, uma vez firmado o contrato e realizados investimentos pesados pela construtora, não caberia ao proprietário desistir ou se desvincular da parceria, sob pena de inviabilizar todo o empreendimento e gerar prejuízos irreversíveis a todos os envolvidos. Esse modelo garantiu não apenas a expansão da RAUM para novas cidades, mas também segurança jurídica e previsibilidade econômica para viabilizar obras de grande porte.

III.V - DO QUADRO GERAL DE EMPREENDIMENTOS

a) DOS EMPREENDIMENTOS SUJEITOS À CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL

As sociedades RAUM Empreendimentos Ltda., Florença JOAÇABA Empreendimentos Ltda., Florença CURITIBANOS Empreendimentos Ltda. e HIGH LINE Empreendimentos SPE Ltda. integram o núcleo operacional do grupo econômico, caracterizado por gestão centralizada, interdependência funcional e estrutura administrativa comum, nos termos do art. 69-G da Lei nº 11.101/2005.

Ainda que juridicamente distintas, essas empresas compartilham infraestrutura administrativa, técnica e financeira, com centralização de decisões estratégicas, coordenação contábil integrada e utilização conjunta de recursos humanos e materiais, o que reforça sua vinculação operacional.

A crise enfrentada por essas sociedades tem causa comum, decorrente da inadimplência do fundo financiador, que comprometeu os repasses previamente pactuados e impactou simultaneamente os cronogramas de obra e a sustentabilidade econômico-financeira dos projetos. Essa origem

comum inviabiliza o tratamento isolado dos passivos e justifica a consolidação processual, para fins de tramitação unificada da recuperação judicial.

Dessa forma, os empreendimentos mencionados compõem uma realidade operacional integrada, cuja condução processual conjunta se revela necessária à racionalização procedimental, à preservação da unidade econômica e à efetividade do Plano de Recuperação Judicial, sem prejuízo da individualização dos créditos e do patrimônio de cada sociedade, conforme exigido pela legislação aplicável.

i) FLORENÇA XIII – RAUM

Na cidade de Campos Novos, já foram entregues mais de 300 unidades imobiliárias. Hoje em construção a última etapa dos blocos do Empreendimento Florença. Empreendimento de casos populares mais de alto padrão.

Ainda em obra o bloco Florença XIII, praticamente paralisado por ausência total de recursos e retenções pela caixa, esse projeto contempla a construção de 42 imóveis, voltados para moradia popular, tendo esse 50% de unidades vendidas, 4 de unidades entregues, restando 22 de unidades a serem comercializadas.

- **DO MODELO DE NEGÓCIO E INÍCIO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

Os empreendimentos FLORENÇA IX, XII e XIII, situados na cidade de Campos Novos/SC, representam uma solução inovadora para o enfrentamento do déficit habitacional em municípios de médio e pequeno porte do interior catarinense.

Os empreendimentos Florença IX, XII e XIII foram estruturados pelo modelo Apoio à Produção da Caixa Econômica Federal, em que a construtora custeia a fase inicial da obra, e somente após cerca de 25% a 30% de execução os recursos passam a ser vinculados à Caixa.

Apesar de a obra ter se mantido adiantada em relação ao cronograma, a mudança do cenário econômico reduziu a velocidade de vendas e levou muitos clientes à inadimplência no pagamento dos chamados “juros de obra”. Essa situação gerou dupla inadimplência: frente à Caixa e com a construtora.

Diante do aumento do estoque de unidades não comercializadas, a empresa foi obrigada a recorrer ao financiamento denominado PJ da Caixa Econômica, destinado a compor os repasses das unidades ainda não vendidas, o que agravou o passivo e comprometeu o fluxo de caixa da recuperanda.

O terreno onde foram construídos os empreendimentos foram adquiridos da empresa BESS EMPREENDIMENTOS, com previsão contratual de que o pagamento do solo ocorreria por meio dos repasses realizados pela Caixa Econômica Federal à medida da assinatura dos contratos de financiamento com os beneficiários finais.

Ocorre que, por diversas vezes, a Requerente sofreu resistência da BESS EMPREENDIMENTOS para continuar assinando os contratos com os adquirentes, mesmo quando as exigências contratuais estavam sendo cumpridas. Para que o projeto não fosse inviabilizado, a RAUM foi obrigada a construir e entregar à BESS uma unidade habitacional de dois pavimentos, a

custo de mais de R$ 300.000,00, como condição imposta para que a loteadora continuasse assinando os contratos.

Todas as condições e obrigações da loteadora constam expressas nos instrumentos **ANEXO C** **"01 - CONTRATO PJ FLORENÇA IX.pdf"**, **"02 - CONTRATO PJ FLORENÇA XII.pdf"** e **"03 - CONTRATO PJ FLORENÇA XIII.pdf"**

- **DO IMPACTO SOCIAL**

A dimensão social dos empreendimentos FLORENÇA é de relevância pública incontestável. Conforme pode ser verificado na página 2 do documento **ANEXO C** **"Empreendimentos My Maps Google.pdf"**, a imagem aérea do conjunto habitacional revela a magnitude do projeto implantado na cidade de Campos Novos, transformando uma área urbana subutilizada em um bairro consolidado, habitado por centenas de famílias de baixa e média renda que encontraram na RAUM a única via para conquistar a casa própria.

Dentre os inúmeros casos reais de transformação de vidas, destacam-se:

a) Andressa Sonaglio, auxiliar de cozinha, que diante das limitações financeiras, encontrou na RAUM a única oportunidade viável de se tornar proprietária de um imóvel. A Requerente concedeu um desconto de R$ 20.000,00 e parcelou integralmente a entrada, de modo que mesmo já morando na unidade, Andressa segue pagando valores simbólicos, compatíveis com sua renda;

b) Salete Pansera, vigilante noturna no Fórum de Campos Novos/SC, jamais imaginou ter acesso à casa própria. A atuação da RAUM tornou essa possibilidade concreta, mesmo sem auxílios governamentais adicionais.

Esses relatos se multiplicam por dezenas de outras famílias, comprovando o compromisso social e humanitário da Requerente, que não

apenas constrói casas, mas materializa sonhos e garante o direito fundamental à moradia com dignidade.

- **DOS RISCOS**

O maior risco enfrentado pelos empreendimentos: FLORENÇA IX, XII e XIII decorreu da postura da própria Caixa Econômica Federal, que, mesmo após realizar as medições de obra, passou a reter integralmente os repasses devidos. Essa retenção ocorreu em razão de lançamentos unilaterais sobre as contas vinculadas, tanto a título de juros do contrato PJ quanto de inadimplementos de clientes, sob o argumento da chamada "rotina fiadora", em afronta direta ao regime do patrimônio de afetação previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64.

Tal situação, mais bem detalhada no tópico IV.VII. desta inicial gerou severo estrangulamento no fluxo de caixa, ainda que o aditivo contratual de 15/08/2025 tenha concedido carência temporária de 11 meses. Importa registrar que, mesmo com estoque suficiente para cobrir integralmente o saldo devedor, a Caixa apropriou-se de valores que somaram R$ 862.350,27, comprometendo a liquidez necessária e atrasando a entrega das obras.

A este quadro somam-se bloqueios judiciais indevidos em contas vinculadas, como o mantido no Juízo de Curitibanos/SC, mesmo após decisão liminar vedando constrições. Esses fatores externos, conjugados, impactaram diretamente a execução dos empreendimentos, comprometendo cronogramas e aumentando o passivo da requerente.

- **DA RELEVÂNCIA DA PROTEÇÃO**

Atualmente, restam aproximadamente 28 unidades disponíveis para venda nos três empreendimentos, que juntos superam 95% de execução física concluída. Os empreendimentos Florença IX e XII encontram-se praticamente finalizados, com imóveis prontos e fechados em estoque.

Cada unidade possui avaliação entre R$ 280.000,00 e R$ 300.000,00, conforme laudos emitidos pela Caixa Econômica Federal, o que comprova a capacidade patrimonial plena dos empreendimentos para suportar integralmente as obrigações vinculadas à respectiva incorporação.

Todavia, a ausência de liquidez imediata, as retenções e a morosidade contratual, expõe a operação a risco iminente. Por isso, é imperativo que este Juízo assegure a preservação integral dos empreendimentos, garantindo:

a) o desbloqueio de verbas vinculadas;

b) a suspensão de retenções indevidas;

c) a proteção contra atos de terceiros (inclusive da BESS e instituições financeiras);

d) o reconhecimento de que os patrimônios de afetação vinculados às incorporações imobiliárias das SPEs permanecem devidamente segregados, nos termos do art. 31-F da Lei nº 4.591/1964 e do art. 119, IX, da Lei nº 11.101/2005, ressalvando-se que tais ativos já se encontram em estágio consolidado e superavitário, com valor líquido superior às obrigações a eles associadas, de modo que sua conclusão e liquidação natural contribuirão para o equilíbrio econômico do grupo e para o cumprimento do futuro Plano de Recuperação Judicial.

Diante do exposto, é inegável que os empreendimentos FLORENÇA IX, XII E XIII representam ativos estratégicos e indispensáveis ao soerguimento do grupo empresarial, cuja conclusão interessa não apenas à preservação da atividade econômica da RAUM, mas também à proteção dos adquirentes e credores.

A proteção judicial, ora requerida é imprescindível para garantir a continuidade das obras, o restabelecimento dos fluxos financeiros e a efetividade do plano de recuperação judicial, assegurando a manutenção da função social e a estabilidade das relações econômicas envolvidas.

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

ii) HIGH LINE

O Empreendimento HIGH LINE SPE, registrado sob o CNPJ sob n. 43.964.418/0001-21, seu projeto contempla a construção de um edifício composto por 16 andares, sendo que a parte de maior estrutura do prédio está construída, até o 8º andar. Sua obra já se encontra em estágio com 23,44% da operação concluída conforme **ANEXO D** **"Relatório acompanhamento CCB2 Jul 22.pdf"**.

- **DO MODELO DE NEGÓCIO E INÍCIO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento HIGH LINE, localizado no centro da cidade de Campos Novos/SC, representa um marco estratégico para a Requerente, concebido como projeto de padrão médio-alto e destinado a consolidar sua expansão para um novo segmento de mercado. Situado ao lado do Banco do Brasil, em uma das áreas mais valorizadas da cidade, o edifício foi projetado com 16 pavimentos e já conta com estrutura executada até o 8º andar correspondendo às etapas mais custosas e estruturais da obra.

Importa destacar que a quase totalidade dos investimentos foi realizada com recursos próprios, oriundos de lucros reinvestidos de empreendimentos anteriores, o que demonstra a gestão responsável e o compromisso social da empresa em reinvestir seu resultado na geração de emprego e renda locais.

Diante da necessidade de capital de giro para a continuidade do projeto, a Requerente firmou operação de financiamento com o Fundo Fronteira, estruturada por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme detalhado no tópico IV.I. Por orientação do então sócio administrador do fundo, Rodrigo Caiado, a RAUM antecipou recursos próprios substanciais, com a garantia de que tais valores seriam reembolsados com base em medições de obra. Tal recomendação foi integralmente seguida, inclusive registra-se que o administrador do fundo passou a participar ativamente no setor comercial da RAUM.

Importante destacar que o próprio sócio do fundo passou a atuar diretamente no setor comercial da construtora, recebendo inclusive comissão a cada unidade vendida. Foi ele, ainda, quem orientou a realização de um evento denominado Queijos e Vinhos, ocorrido na sala térrea do empreendimento HIGH LINE, espaço que hoje abriga o escritório das requerentes.

Nesse evento, com a presença de mais de 70 pessoas, e devidamente comprovado pelos **ANEXO D** **"Audio Caiado promessa aportes.mov"** e **"Vídeo evento Caiado"**, o referido sócio, em chamada on-line transmitida a todos, enalteceu o empreendimento, teceu elogios à RAUM e firmou compromisso público de que o fundo investiria quase R$ 30 milhões na empresa. Compromisso este que jamais se concretizou.

Mesmo após o colapso da operação, a RAUM buscou alternativas de financiamento com novos fundos, chegando a fazer avaliação patrimonial formal do empreendimento, que apontou valor de mercado superior a R$ 9.800.000,00, atestando sua solidez e elevado potencial de valorização. A paralisação da operação com o Fundo Fronteira e o contexto macroeconômico local, momentaneamente adverso, impactaram o ritmo de vendas, mas não afetaram o valor intrínseco do ativo, que permanece íntegro, tecnicamente executado e preservado com recursos próprios.

Atualmente, o HIGH LINE constitui ativo de alta relevância estratégica, cuja conclusão representa não apenas a retomada de um empreendimento de grande porte, mas também a recomposição de receitas essenciais ao equilíbrio financeiro da empresa e ao cumprimento do futuro Plano de Recuperação Judicial.

- **DO IMPACTO SOCIAL**

Embora o Empreendimento HIGH LINE não se enquadre no segmento de habitação popular, ele possui relevância social e urbana inegável, representando:

a) A consolidação de um polo urbano moderno no centro da cidade;

b) A geração de empregos diretos e indiretos durante sua execução e posterior operação;

c) A valorização da região central, com reflexos positivos sobre o comércio e os serviços locais;

d) A requalificação estética e urbanística de uma área estratégica da cidade.

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

A edificação encontra-se estruturalmente preservada e tecnicamente segura, carecendo apenas de condições financeiras para retomada plena. Sua continuidade é essencial para evitar a depreciação urbana e econômica da região central e restaurar o dinamismo produtivo local.

A retomada do projeto, sob supervisão do juízo recuperacional, permitirá a recomposição de receitas, a manutenção de empregos e a efetivação da função social da empresa e da propriedade, contribuindo diretamente para a execução do futuro Plano de Recuperação Judicial e para o interesse coletivo da comunidade de Campos Novos.

- **DOS RISCOS**

O principal risco atualmente enfrentado pela Requerente no âmbito do Empreendimento HIGH LINE decorre da tentativa de imissão na posse do imóvel, promovida pelo antigo proprietário do terreno.

Embora o imóvel tenha sido regularmente adquirido, com escritura pública já devidamente lavrada e registrada, restava pendente a entrega futura de uma sala comercial, conforme pactuado em contrato de aquisição.

Não obstante a validade e eficácia do negócio jurídico, o antigo proprietário passou a adotar condutas incompatíveis com o pacto contratual, inclusive oferecendo o empreendimento a terceiros sem qualquer autorização da Requerente, com o claro intuito de retomar a posse do edifício e desconstituir a ocupação legítima da empresa.

Em razão desses fatos, a Requerente ajuizou ação de interdito proibitório, registrada sob o nº 5000045-57.2025.8.24.0014, na qual obteve liminar de manutenção de posse, com fixação de multa diária em caso de novas turbações. Embora a sentença ainda não tenha transitado em julgado, a tutela permanece vigente e eficaz, garantindo à Requerente o direito de continuar operando regularmente no local.

Adicionalmente, importa ressaltar que a sala comercial objeto do litígio é utilizada como sede administrativa, escritório central e matriz operacional

de todas as SPEs vinculadas à RAUM, constituindo-se em infraestrutura essencial à continuidade das atividades empresariais.

Conforme decidido no AI nº 0044900-13.2024.8.16.0000, Rel. Des. Marcelo Gobbo Dalla Dea, j. 29/07/2024, o TJPR reconheceu que:

> "O imóvel onde se localiza a sede da empresa recuperanda enquadra-se no conceito de bem de capital essencial, sendo indispensável à manutenção da atividade empresarial e à consecução dos objetivos da recuperação judicial. Sua constrição durante o stay period violaria os princípios da função social e da preservação da empresa."

A perda dessa posse causaria danos irreversíveis ao núcleo organizacional da empresa, comprometendo o comando administrativo, financeiro e técnico do grupo, razão pela qual a manutenção judicial dessa posse é medida imprescindível à preservação da empresa e à efetividade da recuperação judicial.

- **DA RELEVÂNCIA DA PROTEÇÃO**

A proteção judicial ao Empreendimento HIGH LINE é medida indispensável e multifacetada, alicerçada em fundamentos técnicos, econômicos e jurídicos que demonstram sua relevância estratégica para a continuidade das atividades da Requerente e para a efetividade do Plano de Recuperação Judicial.

a) A Requerente já investiu aproximadamente R$ 9.800.000,00 (nove milhões e oitocentos mil reais), na obra, tendo concluído integralmente a parte estrutural mais onerosa, até o 7º pavimento, conforme o **ANEXO D "HIGH LINE LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO.pdf"** elaborado por Equity Engenharia e Avaliações em dezembro de 2022.

b) O imóvel não possui qualquer ônus real, hipoteca ou alienação fiduciária, encontrando-se plenamente livre para novos financiamentos, inclusive junto à Caixa Econômica Federal ou fundos privados, o que amplia significativamente sua capacidade de atração de investimento.

c) O edifício está localizado em área central e valorizada de Campos Novos, em excelente estado de preservação, e sua retomada é tecnicamente viável tão logo sejam equalizadas as condições financeiras e contratuais.

d) A sala comercial térrea abriga a sede administrativa da RAUM e todas as SPEs, onde se concentram as atividades de gestão, controle e suporte técnico, constituindo infraestrutura essencial à manutenção da atividade empresarial e, portanto, protegida pelos princípios da preservação da empresa e da função social da propriedade (art. 47 da Lei nº 11.101/2005).

A paralisação do empreendimento causa impacto urbano negativo e prejuízo social evidente, sendo de interesse público a sua conclusão. Além de representar a recuperação de um ativo de padrão elevado, o HIGH LINE é elemento de revitalização da região central, com efeitos multiplicadores na economia local, geração de empregos e estímulo ao comércio.

O imóvel, por sua relevância patrimonial e operacional, constitui ativo estratégico de reestruturação, que poderá ser utilizado como instrumento de equalização de passivos e recomposição financeira da Requerente no âmbito do PRJ, mediante as seguintes diretrizes:

a) **Financiamento estruturado – (DIP Financing)**: A Requerente avalia a adoção do mecanismo de financiamento previsto nos arts. 69-A a 69-F da Lei nº 11.101/2005, com destinação exclusiva à conclusão do empreendimento HIGH LINE. Eventual aporte será submetido a este

Juízo, com destinação carimbada às etapas críticas da obra e contrapartidas limitadas ao próprio ativo, preservando-se integralmente o patrimônio das demais empresas. Tal medida permitirá destravar liquidez, preservar valor e acelerar a geração de receitas, fundamentais à implementação do Plano de Recuperação Judicial.

b) **Proteção contra pretensões individuais e atos de constrição**: O HIGH LINE integra o escopo econômico do presente processo recuperacional, razão pela qual qualquer medida individual que comprometa seu fluxo ou ativos viola o princípio da universalidade da jurisdição concursal e a isonomia entre credores. Eventuais discussões particulares, inclusive com o antigo proprietário do terreno, devem ser processadas sob supervisão deste Juízo, para evitar decisões conflitantes e fragmentação patrimonial.

c) **Utilização como vetor de adimplemento do Plano:** A conclusão e monetização do HIGH LINE gerarão receitas diretas e excedentes econômicos que poderão ser destinados ao pagamento dos credores e ao equilíbrio financeiro do grupo. A Requerente demonstra boa-fé e transparência, apresentando este ativo não apenas como empreendimento viável, mas como instrumento efetivo de reestruturação e pagamento no contexto do PRJ.

Diante de todo o exposto, o empreendimento HIGH LINE configura ativo essencial e insubstituível sob os aspectos econômico, social e operacional.

Sua preservação assegura:

- A proteção do investimento já realizado;
- A continuidade da sede administrativa da empresa; e
- A geração de receitas indispensáveis à execução do Plano de Recuperação Judicial.

A intervenção deste Juízo é, portanto, imperativa para resguardar o ativo de pressões externas, assegurar sua utilização ordenada no processo e viabilizar mecanismos de financiamento e monetização compatíveis com a transparência e a boa-fé que regem a atuação da Requerente.

iii) RESIDENCIAL FLORENÇA JOAÇABA

O projeto do Empreendimento FLORENÇA JOAÇABA, gira em torno da SPE inscrita no CNPJ sob n. 36.618.229/00001-31, seu projeto contempla a construção de um condomínio residencial composto por 111 casas em sua primeira fase, e 101 em sua segunda fase.

Sua obra já se encontra em estágio avançado com 56% da operação concluída, 68 de unidades vendidas, 43 unidades a serem comercializadas e financiadas pela Caixa.

- **DO MODELO DE NEGÓCIO E INÍCIO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento FLORENÇA JOAÇABA é semelhante aos demais projetos da linha FLORENÇA (IX, XII e XIII), adotando o modelo padronizado de construção em série com alto padrão de acabamento e possibilidade de

expansão das unidades habitacionais. A diferença central reside no fato de que este empreendimento foi desenvolvido por meio de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), firmada em parceria com um sócio terrenista, cuja contrapartida contratual prevê o recebimento de percentual da receita obtida com a venda das unidades.

A primeira fase do empreendimento conta com 111 unidades, já vinculadas ao modelo de Apoio à Produção da Caixa Econômica Federal, tendo sido formalmente enquadrado em 27/10/2022, conforme documento **ANEXO E** "**CONTRATO PJ JOAÇABA.pdf**".

Há na presente data 62 unidades financiadas pela caixa, 5 unidades vendidas com parcelamento direto pela requerente, e 50 unidades em estoque, vendidas ou a vender de modo que ainda não foram financiadas.

Desde o início, a obra foi severamente impactada pela explosão nos custos dos materiais de construção, tornando inviável a manutenção dos contratos firmados. Ainda assim, a Requerente, mesmo sem recursos suficientes, persistiu na continuidade da obra com esforços próprios, chegando a vender caminhões, carretas e equipamentos, trocar bens por materiais de construção, e postergar pagamentos a diversos credores, inclusive pequenos fornecedores, para evitar a paralisação e manter o compromisso assumido com os clientes.

- **DO IMPACTO SOCIAL**

No modelo de Apoio à Produção, a Caixa Econômica Federal pode complementar recursos para a continuidade da obra nos casos em que o volume de vendas não é suficiente para garantir a auto financiabilidade do canteiro. Essa compensação se dá por meio do instrumento denominado PJ, que funciona como um aporte financeiro atrelado ao avanço físico do cronograma.

No caso do FLORENÇA JOAÇABA, o uso intensivo desse mecanismo diante da demora nas vendas, resultou em uma dívida atual junto à Caixa de

R$ 5.824.397,71, com encargos mensais de juros variando entre R$ 50.000,00 e R$ 60.000,00, valores manifestamente insuportáveis diante do cenário em que o custo obra passou a ser maior que a receita, em razão do aumento expressivo dos materiais de construção.

Segundo o SINAPI/IBGE, a parcela de materiais acumulou alta de 4,91% nos últimos 12 meses até agosto/2025, enquanto o INCC-M/FGV registrou aumento de 7,49% no mesmo período **ANEXO E** "**CUSTOS CONSTRUCAO CIVIL.pdf**". Considerando a evolução desde 2022, a elevação global dos insumos já alcança entre 25% e 35%, índice compatível com o observado no próprio canteiro de obras. Essa situação encontra-se detalhada nos **tópicos IV.V e IV.VI** deste petitório.

É importante esclarecer que, nesse modelo de financiamento, a Caixa repassa apenas o custo da obra em andamento. Ou seja, não se trata de repasse de receita ou lucro, mas unicamente de valores necessários para a execução da construção.

Ademais, no setor da incorporação imobiliária, o lucro só se realiza ao final da operação, quando as unidades remanescentes são vendidas e entregues, após a quitação do financiamento. Até lá, a empresa trabalha estritamente com fluxo de caixa voltado ao custeio da obra.

- **DOS RISCOS**

O empreendimento passou a enfrentar severo estrangulamento financeiro em razão da combinação de fatores: baixa velocidade de vendas, aumento expressivo do custo dos materiais, utilização intensiva do PJ com juros mensais elevados e, ainda, retenções por parte da Caixa, que além de descontar os encargos do PJ, passou a reter até parcelas inadimplidas de clientes diretamente da conta da SPE. Esse conjunto de fatores inviabilizou a continuidade regular da obra, apesar de existir patrimônio suficiente para garantir a integralidade do passivo.

Neste senário de escassez e estrangulamento de caixa, somente na rotina fiadora, a Caixa descontou R$ 142.486,85, oriundos de parcelas inadimplidas de clientes **ANEXO E** "**ROTINA FIADORA JOAÇABA.PDF**", diretamente da com conta da SPE, comprometendo recursos essenciais à continuidade da obra. O empreendimento, contudo, possui estoque mais que suficiente (274,71% do valor da dívida) para assegurar a integralidade do passivo e viabilizar sua conclusão, restando apenas o desafio momentâneo de liquidez decorrente das retenções unilaterais indevidas e do aumento expressivo dos custos de insumo.

A situação guarda similitude com o precedente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no Agravo de Instrumento que enfrentou questão idêntica envolvendo retenção de valores por instituição financeira durante o processamento de recuperação judicial. Naquele caso, restou assentado que:

> "A credenciadora de cartões não pode reter unilateralmente os valores devidos à empresa em recuperação judicial com fundamento em cláusulas contratuais, devendo os valores referentes a vendas posteriores ao pedido de recuperação ser liberados à recuperanda. (...) Cláusulas contratuais que autorizam retenções automáticas não prevalecem frente ao regime jurídico especial da recuperação judicial, que visa à preservação da empresa e à igualdade entre credores." (TJ-MG, AI nº 2215846-65.2024.8.13.0000, Rel. Des. Alexandre Victor de Carvalho, j. 03/09/2025)

De forma análoga, a Caixa Econômica Federal ao promover retenções unilaterais sobre recursos de empreendimentos, asfixiar o fluxo de caixa da recuperanda e inviabiliza a execução das obras, contrariando a própria finalidade da recuperação judicial.

Como solução paliativa para viabilizar a continuidade da obra, a instituição financeira ofereceu à Requerente suspender temporariamente as cobranças relativas à rotina fiadora e aos juros do PJ, com previsão de

ajustes operacionais capazes de restabelecer o fluxo mínimo de caixa e preservar a execução das etapas construtivas. Tal medida, embora insuficiente para equacionar definitivamente o desequilíbrio econômico, reflete a boa-fé e a disposição da empresa em buscar soluções de consenso, demonstrando que o obstáculo atual é exclusivamente de liquidez momentânea, e não de inviabilidade estrutural do empreendimento.

Ressalta-se que a obra sempre se manteve adiantada em relação ao cronograma oficial, até o ponto de total asfixia de caixa decorrente do aumento abrupto e não repassável dos custos de insumo, das retenções unilaterais de recursos por parte da Caixa.

- **DA RELEVÂNCIA DA PROTEÇÃO**

A continuidade do Residencial FLORENÇA JOAÇABA é essencial para o equilíbrio econômico do grupo e para a manutenção da confiança dos adquirentes que aguardam a entrega de seus imóveis. Atualmente, cerca de 56% da Fase I já foi executada, compreendendo as etapas mais onerosas, como fundações, infraestrutura e áreas comuns de lazer.

O potencial de receita concentra-se na Fase II, já aprovada junto aos órgãos competentes e com terreno totalmente terraplanado, o que reduzirá significativamente o custo de construção por metro quadrado. Embora a Fase I represente maior custo e menor margem de lucro, é justamente sua conclusão que permitirá o início da Fase II, fase em que residirá a maior lucratividade e capacidade de recomposição financeira.

Essa lucratividade adicional terá papel estratégico na recomposição do caixa e no cumprimento do plano de recuperação judicial, possibilitando a preservação de empregos, fornecedores e credores. O empreendimento, já consolidado e com patrimônio de afetação suficiente para suportar as obrigações da incorporação, teve sua liquidez momentaneamente comprometida por fatores externos e alheios à gestão da empresa.

A preservação judicial deste ativo, com o desbloqueio de fluxos, suspensão de retenções abusivas e impedimento de atos de constrição ou execuções paralelas, mostra-se imperiosa não apenas para a conclusão da

obra e a entrega das unidades, mas também para a efetividade do plano de recuperação judicial e a preservação da função social da atividade empresarial, nos termos do art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

iv) RESIDENCIAL FLORENÇA CURITIBANOS

O projeto do Empreendimento é conduzido pela sociedade empresária FLORENÇA CURITIBANOS EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 39.316.411/0001-26, conforme consta de sua 7ª Alteração Contratual. O empreendimento tem por objeto a construção de um condomínio residencial composto por 210 (duzentas e dez) unidades habitacionais, todas casas térreas com laje, voltadas ao público de classe média e baixa, mas com padrões construtivos superiores, garantindo elevado valor agregado e qualidade comparável a empreendimentos de padrão mais elevado. Trata-se de projeto em série, no mesmo modelo dos empreendimentos desenvolvidos em Joaçaba e Campos Novos, o que possibilita execução rápida e escalável da obra.

O empreendimento encontra-se amparado pelo Alvará de Construção nº 113/05/2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Curitibanos/SC, em maio de 2021, bem com, pela Licença Ambiental Prévia com Dispensa de Instalação nº 1144/2022, concedida pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (IMA), em 10/03/2022. A regularidade registral consta da **ANEXO F - "Matrícula nº 25.414"** do Registro de Imóveis de Curitibanos/SC.

Atualmente, o projeto se encontra em fase inicial de execução, aproximadamente 5% (cinco por cento) da obra já foi executada, percentual correspondente à terraplanagem integral do terreno, custeada exclusivamente pela própria Construtora RAUM. Além disso, já se encontram em fase inicial as obras das salas comerciais do empreendimento, consistentes em 04 (quatro) unidades, divididas em duas salas cada, bem como a estrutura destinada ao espaço de coworking, cujo início também já foi efetivamente implementado.

Possui apenas 20 (vinte) unidades comercializadas. Todavia, em razão da morosidade no andamento da obra, essas vendas vêm sendo alvo de forte pressão para rescisão contratual. Agrava a situação o fato de que o proprietário do terreno o qual detém 10% (dez por cento) do empreendimento, sem exercer a administração da sociedade nem deter participação majoritária, tem sido alvo de indevidas pressões por parte de clientes, que buscam responsabilizá-lo pela entrega de unidades, quando, de fato, não possuí ingerência na gestão do negócio.

- **DO MODELO DE NEGÓCIO E INÍCIO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

O Residencial teve início entre 2022 e 2023, com a execução integral da terraplanagem do terreno e grandes aterros, todos realizados em conformidade com os parâmetros da Licença Ambiental Prévia nº 1144/2022. Como resultado, o terreno encontra-se atualmente totalmente plano e apto à construção das 210 unidades residenciais, já contando, inclusive, com o início das obras das salas comerciais (04 unidades, divididas em duas cada) e do espaço de coworking.

Após a obtenção de todos os certificados que asseguraram a plena regularidade urbanística e ambiental do projeto, passou-se então à etapa de avaliação econômico-financeira. Cada uma das 210 unidades hoje estimada em cerca de R$ 280.000,00, perfaz o (VGV) aproximado de R$ 58,8 milhões.

Registra-se, por fim, que os custos já realizados superam R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), englobando despesas com projetos, terraplanagem, obras iniciais, alvarás, licenciamento ambiental, registros, taxas e demais providências necessárias à implementação do empreendimento, confirmando o comprometimento da Construtora com a regularidade e viabilidade da obra.

- **DO IMPACTO SOCIAL**

O Residencial FLORENÇA CURITIBANOS apresenta-se como empreendimento de relevância social incontestável para o Município de Curitibanos/SC. Trata-se do único condomínio fechado da cidade, o que assegura segurança jurídica tanto para os adquirentes quanto para os credores.

Em cidades do interior, como Curitibanos, a população não dispõe das mesmas oportunidades de acesso à habitação digna e à assistência social existentes em centros urbanos maiores. Nesse cenário, a inserção do projeto no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida reforçam seu caráter de política pública habitacional, possibilitando que famílias de renda média e baixa tenham acesso ao financiamento habitacional com condições especiais.

O modelo de custeio adotado, o Apoio à Produção da Caixa Econômica Federal, amplia ainda mais a sua dimensão social, pois os adquirentes iniciam o pagamento das parcelas apenas após a entrega do imóvel, arcando durante a obra apenas com os juros contratuais. Esse formato garante acessibilidade e reduz drasticamente o custo de entrada para as famílias.

Por essas razões, o empreendimento não é apenas fundamental para a reorganização econômico-financeira da Requerente, mas também para a coletividade de adquirentes e credores, configurando ativo estratégico dentro do plano de recuperação judicial. Sua preservação garante a manutenção de empregos, o fortalecimento da economia local, a efetividade de programas sociais de habitação e a concretização do direito constitucional à moradia digna.

- **DOS RISCOS**

O Residencial FLORENÇA CURITIBANOS enfrenta riscos que impactam diretamente sua continuidade. Inicialmente, havia a expectativa de aporte de recursos por meio do Fundo Fronteira, o que não se concretizou, levando a RAUM a exaurir integralmente seu caixa para custear as etapas já executadas. A suspensão temporária das obras gerou reflexos imediatos, entre eles a pressão financeira sobre a SPE e a necessidade de reorganização dos compromissos assumidos.

Apesar da regularidade do empreendimento e do patrimônio de afetação devidamente constituído, o atual cenário de juros elevados e ritmo lento de vendas reduziu a liquidez do projeto, dificultando o acesso a novas linhas de crédito e desestimulando investidores.

Destaca-se que já houve investimentos vultosos e irreversíveis no empreendimento, com obras de infraestrutura e terraplanagem concluídas, além de registros e licenças regularmente expedidos. Há ainda famílias que adquiriram unidades e aguardam a conclusão do projeto, depositando confiança nas ora Requerentes.

Assim, embora existam riscos de ordem financeira conjuntural, a continuidade do projeto mostra-se a única alternativa viável, não apenas para preservar os interesses da construtora e da SPE, mas também para resguardar o direito de moradia e o interesse coletivo dos credores e adquirentes.

- **DA RELEVÂNCIA DA PROTEÇÃO**

O Residencial FLORENÇA CURITIBANOS, com toda a documentação regularizada, representa ativo estratégico e essencial à presente recuperação judicial. Seu potencial econômico, com margem líquida estimada entre R$ 5 e 6 milhões, somente poderá ser concretizado mediante a continuidade das obras, o que exige previsibilidade financeira e estabilidade jurídica.

É próprio da atividade de incorporação que os resultados econômicos somente se realizem ao final da execução do empreendimento, razão pela qual a tutela judicial tem por objetivo assegurar ambiente de estabilidade e impedir constrições indevidas sobre valores e bens vinculados à operação, inclusive aqueles que, embora afetados, não podem ser atingidos por execuções paralelas ou medidas descoordenadas.

A medida não busca interferir no regime de afetação que permanece integralmente segregado e autônomo, mas garantir que nenhum ato judicial ou extrajudicial venha a comprometer a conclusão da obra ou a regular destinação dos recursos afetados, evitando bloqueios, penhoras ou interpretações equivocadas que prejudiquem sua execução.

Importante destacar que, concluído o empreendimento e quitadas as obrigações específicas vinculadas ao patrimônio de afetação, a operação gerará resultado econômico líquido positivo, cuja realização reforçará a capacidade financeira global do grupo e contribuirá indiretamente para o cumprimento das demais obrigações assumidas na presente recuperação judicial.

Trata-se de projeto de relevante impacto urbano e social para o município de Curitibanos, pré-aprovado pela Caixa Econômica Federal, com potencial para gerar empregos, movimentar a economia local e atender à função social da empresa, por meio da oferta de moradias dignas e acessíveis, inclusive no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Ao garantir a continuidade regular do empreendimento, o juízo da recuperação não apenas preserva a atividade produtiva da Recuperanda, mas também protege o interesse coletivo dos credores, adquirentes e da comunidade local, em perfeita conformidade com o art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

b) DOS EMPREENDIMENTOS NÃO SUJEITOS À CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL

Os empreendimentos localizados na comarca de Joinville/SC, embora integrem o portfólio da RAUM Empreendimentos Ltda., não integram o pedido de consolidação processual, por apresentarem estrutura própria e ausência de endividamento relevante.

Todavia, trata-se de ativos de grande relevância econômica e estratégica, que contribuem diretamente para a estabilidade financeira do grupo e para o cumprimento futuro do Plano de Recuperação Judicial. Por essa razão, devem ser igualmente preservados pela jurisdição recuperacional, a fim de impedir constrições, bloqueios ou atos de terceiros que possam comprometer sua continuidade.

A proteção judicial desses empreendimentos é medida que se impõe, pois:

- representam ativos sólidos e líquidos, cuja manutenção é essencial ao equilíbrio econômico da Recuperanda;
- poderão gerar excedentes patrimoniais destinados ao adimplemento do plano; e
- sua integridade deve ser resguardada contra constrições externas, nos termos do art. 119, IX, da Lei nº 11.101/2005.

Dessa forma, a preservação judicial desses empreendimentos, ainda que fora do perímetro de consolidação, é indispensável para garantir coerência, segurança jurídica e continuidade econômica a todo o grupo empresarial.

i) RESIDENCIAL MUNICH

O RESIDENCIAL MUNICH é desenvolvido pela sociedade de propósito específico Munich Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 56.638.058/0001-10, conforme **ANEXO G - "1 Alteração Munich.pdf"**.

O empreendimento contempla a construção de um edifício residencial de seis pavimentos, composto por 44 unidades autônomas e 44 vagas de garagem, sendo 20 cobertas e 24 descobertas, conforme registro da incorporação imobiliária (R.3-47.079) e averbação do patrimônio de afetação em 13/04/2022 (Av.4-47.079).

O projeto conta com Licença Ambiental Prévia SEI nº 1/2021, expedida pela Prefeitura Municipal de Joinville, e parecer técnico favorável da Celesc, assegurando a viabilidade de fornecimento de energia elétrica.

Trata-se de empreendimento de porte médio, voltado à habitação multifamiliar, implantado em região de grande valorização imobiliária em Joinville/SC, e que representa ativo regular e economicamente relevante para o portfólio da RAUM.

- **DO MODELO DE NEGÓCIO E INÍCIO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

O terreno destinado ao Residencial Munich foi inicialmente adquirido por meio de contrato de permuta **ANEXO G** "**Contrato permuta munich .pdf**" e, posteriormente, regularizado mediante aditivo contratual de compra e venda **ANEXO G** "**CONFISSÃO DE DÍVIDAS Munich.pdf**".

Após levantamento técnico, a área efetiva do terreno foi ajustada para 1.887,34 m², conforme matrícula e averbações constantes do documento **ANEXO G** "**REG INCORPORACAO AVERB.pdf**". A Requerente, em boa-fé, adequou o projeto às novas dimensões e arcou com todos os custos de reestruturação e regularização urbanística. De valia ressaltar que essas pendências, somadas às exigências ambientais e urbanísticas, demandaram mais de três anos de tramitação até a aprovação definitiva do projeto.

O empreendimento passou por longo processo de licenciamento e obteve todas as autorizações necessárias, incluindo aprovação ambiental e urbanística, além da incorporação registrada. Os investimentos já realizados superam R$ 1.700.000,00, parcialmente captados por meio de operação privada de investidores.

O modelo de negócio foi estruturado com base em financiamento via Apoio à Produção da Caixa Econômica Federal, e atualmente a obra conta com pleno respaldo técnico e jurídico para retomada. A parceria firmada com outra construtora **ANEXO G** "**Contrato Geric Munich .pdf**" reforça a viabilidade de execução e conclusão do projeto.

O RESIDENCIAL MUNICH encontra-se hoje como empreendimento plenamente regularizado, além de possuir ativos plenamente regulares e

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

suficientes para honrar suas próprias obrigações, apresenta potencial de resultado líquido positivo, capaz de contribuir para o equilíbrio financeiro global da RAUM e o cumprimento do plano de recuperação judicial.

- **DO IMPACTO SOCIAL**

O RESIDENCIAL MUNICH já conta com mais de vinte unidades comercializadas, cujos adquirentes aguardam a conclusão da obra. A paralisação geraria prejuízos diretos a essas famílias, razão pela qual a Recuperanda tem mantido diálogo constante e transparente com os compradores, que permanecem confiantes na retomada do empreendimento.

Localizado em Joinville, maior polo industrial de Santa Catarina, o projeto atende majoritariamente à classe trabalhadora, cuja demanda por moradia acessível e de qualidade é crescente. Trata-se, portanto, de empreendimento com relevância social concreta, que contribui para a redução do déficit habitacional e o fortalecimento econômico local.

A proteção judicial é necessária para assegurar a continuidade da obra e resguardar os interesses dos adquirentes, dos credores e da própria coletividade envolvida, evitando prejuízos irreversíveis e assegurando o cumprimento das finalidades econômicas e sociais da recuperação judicial.

- **DOS RISCOS**

O principal risco jurídico do Residencial Munich decorre da ação proposta pelo antigo proprietário do terreno, nos autos 5013108-14.2024.8.24.0038, que mesmo após transferir a área e receber contraprestação formalizada em confissão de dívida, busca rescindir o contrato e reaver o bem.

Tal pretensão é manifestamente descabida e ilegal, por afrontar o patrimônio de afetação constituído (Av. 4-47.079) e os direitos adquiridos dos adquirentes das unidades, bem como o investimento já realizado pela incorporadora, superior a R$ 1.700.000,00.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o proprietário do terreno não pode reaver ou negociar o imóvel sem antes indenizar os adquirentes e reconhecer os investimentos realizados pela incorporadora, sob pena de enriquecimento sem causa (REsp 1.537.012/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, DJe 26/06/2017).

Ademais, o art. 40 da Lei 4.591/64 e seu § 3º expressamente vedam a retomada do terreno ou a revenda das unidades sem prévia indenização aos adquirentes, sob pena de nulidade do ato.

Assim, a ação proposta pelo antigo proprietário, ao pretender desconstituir o patrimônio de afetação e reaver o imóvel, viola o regime legal da incorporação imobiliária, afronta o princípio da função social da propriedade e compromete direitos de terceiros de boa-fé, devendo ser repelida por este Juízo recuperacional.

- **DA RELEVÂNCIA DA PROTEÇÃO**

O RESIDENCIAL MUNICH representa ativo estratégico de alta relevância para a efetividade do Plano de Recuperação Judicial. Localizado em área de forte valorização em Joinville/SC, o empreendimento possui obras já executadas e avanço físico, compreendendo fundações, pavimentos iniciais e parte da garagem.

O projeto foi pré-aprovado pela Caixa Econômica Federal e, atualmente, encontra-se livre de ônus reais ou garantias constituídas, o que o torna apto a servir de lastro em novas operações de crédito ou parcerias de investimento, inclusive sob a forma de financiamento DIP, nos termos dos arts. 69-A a 69-F da Lei nº 11.101/2005.

O empreendimento possui VGV superior a R$ 13 milhões, com número expressivo de unidades já comercializadas, demonstrando seu potencial econômico. Sua conclusão gerará excedente financeiro capaz de fortalecer o fluxo de caixa da RAUM, contribuindo, de forma indireta, para o cumprimento do plano de reestruturação e para a satisfação dos credores.

Assim, a preservação judicial do RESIDENCIAL MUNICH é medida necessária para assegurar a estabilidade do empreendimento, viabilizar novas captações e garantir a continuidade da entrega das unidades

atendendo, simultaneamente, ao interesse social, dos adquirentes e dos credores.

ii) RESIDENCIAL LIVERPOOL V

O RESIDENCIAL LIVERPOOL V é vinculado diretamente à RAUM Empreendimentos, com incorporação regularmente registrada e patrimônio já integralmente constituído, conforme **ANEXO H "Matrícula 133.161 - certidão de inteiro teor.pdf"**.

A obra possui terraplanagem e fundações concluídas, com investimentos iniciais expressivos custeados pela própria Recuperanda. O projeto atingiu, em determinado momento, 100% de comercialização das unidades, o que demonstra sua plena viabilidade de mercado. As eventuais rescisões pontuais decorreram apenas da morosidade temporária da obra, não de falta de demanda.

O empreendimento encontra-se em pleno estágio de maturação técnica e comercial, com custos mais onerosos já absorvidos como, terreno, infraestrutura e fundações. Trata-se, portanto, de ativo com elevado potencial de liquidez, cuja conclusão poderá gerar resultado econômico positivo capaz de reforçar o caixa da Recuperanda e contribuir, de forma indireta, para o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

A preservação jurisdicional do Liverpool V é medida necessária à estabilidade do projeto, garantindo sua retomada organizada e a manutenção da confiança dos adquirentes e credores. Trata-se de um empreendimento sólido, regular e viável, apto a gerar excedentes econômicos e a preservar o valor global da atividade empresarial.

- **DO MODELO DE NEGÓCIO E INÍCIO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

O RESIDENCIAL LIVERPOOL V seguiu o modelo operacional consolidado da Requerente, com aquisição direta do terreno junto ao proprietário pelo valor total de R$ 560.000,00, sendo R$ 200.000,00 quitados mediante transferências bancárias realizadas em 2020 e o saldo de R$ 360.000,00

representado por nota promissória nº 01/01, emitida em caráter pro solvendo. Conforme **ANEXO H** **"Escritura Pública Liverpool V.pdf"**.

O empreendimento adota o modelo de reinvestimento de capital próprio característico da RAUM, em que os resultados obtidos em projetos anteriores financiam novas obras, assegurando um ciclo sustentável de expansão e autossuficiência operacional. Esse formato permitiu o avanço físico significativo da obra e a manutenção da estrutura administrativa vinculada, mesmo diante da restrição de crédito enfrentada no setor.

- **DO IMPACTO SOCIAL**

O RESIDENCIAL LIVERPOOL V possui relevância social e urbana significativa, situado em área central de Joinville/SC, região consolidada e com alta demanda habitacional. O projeto oferece unidades geminadas individualizadas, sem custo condominial, ampliando o acesso à moradia em zona de infraestrutura completa aspecto raro no atual mercado local.

A obra já conta com terraplanagem e fundações concluídas, infraestrutura implantada e fechamento perimetral finalizado, o que permite retomada imediata com baixo custo incremental. Sua conclusão representará a requalificação de um espaço urbano já estruturado, agregando valor imobiliário ao entorno e favorecendo a dinâmica econômica da região.

O empreendimento atende diretamente famílias que buscam moradia digna e acessível em região central, contribuindo para o adensamento ordenado do município e o fortalecimento da função social da propriedade.

- **DOS RISCOS**

O principal risco vinculado ao RESIDENCIAL LIVERPOOL V decorre da tentativa de rescisão contratual pelo antigo proprietário do terreno, sob

alegação de inadimplemento da nota promissória que representava a parcela final da aquisição.

Importa destacar que o crédito representado pela nota promissória remanescente decorre de obrigação pré-existente ao pedido de recuperação judicial, sendo, portanto, de natureza concursal, nos termos do art. 49 da Lei 11.101/2005.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (REsp 2.037.804/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22/08/2023) consolidou que, nas obrigações de execução diferida, o crédito é concursal sempre que a contraprestação do credor ocorrer antes do pedido de recuperação judicial.

Assim, uma vez transferida a propriedade e a posse do terreno à Requerente, não há que se falar em rescisão contratual nem em reivindicação do bem, devendo o credor habilitar seu crédito no quadro geral para recebimento conforme o plano de recuperação aprovado.

Não obstante, o risco maior hoje reside na própria ausência de fluxo de caixa, fruto de retenções, execuções e bloqueios, que impossibilitam a utilização de receitas inclusive das obras. Tal cenário impede que a empresa dê continuidade à construção, mesmo em empreendimentos de alta liquidez, capazes de gerar resultados suficientes para pagamento de credores e reinvestimento em novas obras. Soma-se a isso o risco de novas constrições e averbações premonitórias na matrícula, já pleiteadas por bancos e até por adquirentes em ações de rescisão no objetivo de coagir a Requerente, que comprometem a viabilidade de financiamentos e até a transferência de escrituras das unidades.

Dessa forma, a manutenção da situação atual expõe o empreendimento a dois riscos complementares:

(i) o risco jurídico, decorrente de medidas indevidas de retomada da posse; e

(ii) o risco econômico-financeiro, oriundo da asfixia de caixa e das restrições creditícias.

Ambos comprometem não apenas a viabilidade do empreendimento, mas também a expectativa legítima de dezenas de adquirentes e credores que dependem da preservação deste ativo para satisfação de seus direitos.

- **DA RELEVÂNCIA DA PROTEÇÃO**

O RESIDENCIAL LIVERPOOL V constitui ativo estratégico de rápida maturação, com possibilidade de conclusão em aproximadamente 12 meses e potencial de gerar fluxo imediato de caixa durante a execução e receitas brutas superiores a R$ 2 milhões na entrega das unidades.

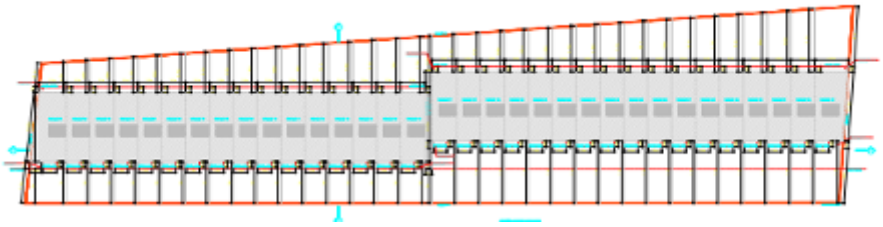
A proteção judicial mostra-se indispensável para resguardar o empreendimento de constrições e averbações indevidas, garantindo que os recursos gerados sejam destinados exclusivamente à sua conclusão. O imóvel encontra-se regularmente incorporado e afetado, livre de ônus reais, e apto a servir como vetor de geração de liquidez essencial ao cumprimento do plano de recuperação.

Trata-se de projeto altamente exequível, com fundações e etapas estruturais já concluídas, dependendo apenas de fluxo regular de investimentos para alcançar a entrega final. Sua retomada representa solução concreta de recomposição do caixa e atendimento prioritário aos credores trabalhistas e quirografários, fortalecendo a sustentabilidade econômico-financeira da Recuperanda.

Mesmo diante das restrições enfrentadas, a empresa manteve a integridade dos ativos e evitou onerações indevidas, demonstrando gestão responsável e preservação de valor. Assim, a concessão da proteção judicial integral permitirá a conclusão da obra, a geração de receita e a execução ordenada do plano, garantindo a função social da atividade empresarial e a satisfação dos credores.

iii) RESIDENCIAL LIVERPOOL VI

O RESIDENCIAL LIVERPOOL VI é desenvolvido pela sociedade empresária LIVERPOOL VI EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 42.548.278/0001-48, conforme **ANEXO I** **"LIVERPOOL VI EMPREENDIMENTOS LTDA – 3ª Alteração Contratual.pdf"**. O empreendimento contempla a construção de 33 casas geminadas de dois andares, todas com terrenos e acessos frontais individualizados à via pública, modelo que confere maior valor agregado e atratividade mercadológica às unidades.



Implantado em uma das áreas mais valorizadas da zona urbana de Joinville/SC, o empreendimento está situado no bairro Iririú, quase em frente à agência do banco Itaú, em local consolidado, com alta densidade urbana e excelente infraestrutura viária e comercial, o que confere forte apelo de mercado e facilidade de absorção das unidades pelo público-alvo.

O empreendimento alcançou quase totalidade de unidades comercializadas antes do início das obras, comprovando sua viabilidade econômica. Ainda que o atraso na execução tenha gerado reflexos pontuais na credibilidade da construtora, a maioria dos adquirentes optou por manter os contratos e apoiar a retomada das obras, inclusive após o ajuizamento da presente recuperação judicial fato que evidencia a confiança do mercado e a importância da tutela judicial para evitar novas rescisões.

Com terraplanagem concluída e investimentos iniciais integralmente quitados, o projeto apresenta potencial de receita bruta estimada entre R$ 8.000.000,00 e R$ 9.000.000,00, configurando ativo de rápida execução e alta liquidez. Sua retomada permitirá recompor o fluxo de caixa da Recuperanda, atender às famílias já compromissadas e fortalecer o cumprimento do plano de recuperação judicial, garantindo a preservação da função social da empresa e da incorporação imobiliária.

- **DO MODELO DE NEGÓCIO E INÍCIO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

O RESIDENCIAL LIVERPOOL VI foi estruturado sob o modelo de permuta com participação nos resultados, conforme **ANEXO I** **"Instrumento Particular de Parceria Empresarial em Empreendimento.pdf",** pelo qual o terreno foi integralmente aportado à SPE, mediante cessão de 20% do resultado financeiro do projeto, estimado á época em R$ 1.692.200,00.

Todo o investimento inicial, incluindo regularização fundiária, constituição da SPE, licenciamentos ambientais, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e demais providências técnicas, foi integralmente suportado pela Recuperanda, demonstrando sua plena capacidade operacional e comprometimento com a execução do empreendimento.

A paralisação da obra decorreu exclusivamente da inadimplência do Fundo Fronteira, que, embora contratado para financiar os empreendimentos da Recuperanda, descumpriu integralmente suas obrigações, retendo indevidamente garantias associadas ao LIVERPOOL VI. Conforme os documentos **ANEXO I** "**CRI Raum – LO CCB 1 e CCB 2.pdf**", o projeto foi vinculado como garantia colateral da operação CCB2, no valor de R$ 11.000.000,00, regularmente emitida e registrada perante a CVM e a B3, mas cujos recursos jamais foram liberados.

Diante desse inadimplemento, a Requerente buscou solução alternativa e obteve aprovação formal de financiamento substitutivo pela Virgo Companhia de Securitização, no valor de R$ 9.600.000,00, abrangendo os empreendimentos Liverpool VI e VII **ANEXO I** **"Historico e-mails VIRGO CRI Raum | WGL"** e **"CRI Raum CCB Virgo aprovada.pdf".** Todavia, a conclusão da operação foi inviabilizada porque as garantias permaneceram ilegalmente retidas pelo Fundo Fronteira e pela Habitasec, que, mesmo inadimplentes, recusaram-se a liberar os bens vinculados.

Tais condutas configuram flagrante abuso contratual, razão pela qual foi ajuizada ação própria (autos nº 5003829-76.2024.8.24.0014), visando à indenização dos prejuízos e à liberação imediata das garantias. O impasse decorre, portanto, de fato externo e alheio à gestão da Requerente, não havendo qualquer comprometimento estrutural do empreendimento, que segue plenamente viável e pronto para retomada imediata, tão logo restabelecido o fluxo financeiro.

- **DO IMPACTO SOCIAL**

O RESIDENCIAL LIVERPOOL VI constitui projeto de relevante impacto social e urbano, especialmente para a comunidade do bairro Iririú, em Joinville, uma das regiões mais populosas e tradicionais da cidade,

fortemente ligada ao setor industrial. O empreendimento representa não apenas uma iniciativa de desenvolvimento imobiliário, mas também um vetor de ordenação urbana, destinado a oferecer moradia digna e acessível em área consolidada, com infraestrutura completa e proximidade dos polos de emprego.

A paralisação das obras gerou compreensível insatisfação entre alguns adquirentes que já haviam reincidido seus contratos, levando-os a promover por meio de divulgação distorcida em mídias locais e redes sociais supostos golpes, fato esse que causou abalo à reputação da empresa e ao seu corpo gestor, levando ao ajuizamento de ações de reparação por danos morais. Pois tais fatos, não refletem a realidade operacional nem a boa-fé da Requerente, que segue empenhada em concluir o empreendimento e reparar a confiança do mercado. **ANEXO I** "**Reportagem NDMAIS.pdf**"

A retomada do projeto permitirá reverter os danos sociais e econômicos decorrentes da paralisação, restabelecendo empregos, garantindo o cumprimento dos contratos e valorizando o entorno urbano. Assim, o LIVERPOOL VI reafirma a função social da atividade empresarial, atuando como instrumento de desenvolvimento ordenado e de reconstrução da credibilidade da Recuperanda junto à comunidade e aos adquirentes.

- **DOS RISCOS**

No que tange ao RESIDENCIAL LIVERPOOL VI, embora dotado de elevado potencial de lucratividade e localizado em área urbana altamente valorizada, enfrenta riscos jurídicos e negociais que demandam pronta intervenção judicial, sob pena de comprometimento da viabilidade do ativo.

O principal deles refere-se à possibilidade de pressões indevidas de terceiros sobre o antigo proprietário do terreno, com tentativas de reverter a parceria firmada ou de retomar o imóvel. O contrato, contudo, permanece plenamente válido, com prazo de início das obras até meados de 2026, e a paralisação decorreu de força maior comprovada, decorrente do inadimplemento do Fundo Fronteira.

Ainda assim, persiste o risco de movimentações especulativas ou de pleitos unilaterais de rescisão, que poderiam gerar instabilidade jurídica e dificultar a retomada do projeto.

Por outro lado, não há qualquer endividamento relevante vinculado à SPE, tampouco obrigações que excedam o valor de seus ativos, o que reforça a solidez do empreendimento e sua capacidade de conclusão imediata, tão logo restabelecido o fluxo financeiro.

O risco mais sensível, portanto, não é estrutural, mas sim o de interferências externas indevidas, cuja contenção depende da proteção jurisdicional preventiva, de modo a assegurar a posse, a validade contratual e a plena conclusão da obra.

- **DA RELEVÂNCIA DA PROTEÇÃO**

O Residencial Liverpool VI é um dos empreendimentos de maior relevância econômica da Recuperanda e ativo essencial para a continuidade das atividades empresariais. Localizado em área urbana consolidada de Joinville/SC, o projeto foi desenvolvido em conformidade com todas as exigências legais e urbanísticas, exigindo alto investimento financeiro e técnico. Ressalta-se que a aprovação de projetos dessa natureza demanda, em média, mais de três anos, o que demonstra a complexidade e o valor estratégico do ativo para o cumprimento do plano de recuperação.

Composto por casas geminadas de dois pavimentos, com terrenos individualizados e sem cobrança de condomínio, o empreendimento apresenta forte aceitação de mercado e liquidez imediata, sendo capaz de gerar fluxo de caixa rápido e previsível. Por isso, o Liverpool VI é indispensável à manutenção da atividade econômica e à concretização dos objetivos da recuperação judicial.

Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, cabe ao Juízo da Recuperação avaliar a essencialidade dos bens e assegurar a continuidade daqueles que sustentam o plano, evitando medidas que comprometam o soerguimento da empresa (STJ, AgInt no CC 194.397/MG, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 03/07/2023; AgInt no REsp 1.784.027/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 09/06/2022).

Assim, diante de sua liquidez natural e capacidade de geração de receita imediata, o Residencial Liverpool VI deve ser protegido como bem essencial, nos termos do art. 49, §3º, da Lei 11.101/2005, garantindo-se a preservação da empresa e de sua função social.

A SPE LIVERPOOL VI Empreendimentos Ltda. está totalmente regularizada, com CNPJ ativo, sem ônus ou entraves, apta a firmar parcerias e captar recursos junto a credores colaborativos. A preservação judicial do empreendimento assegura a continuidade das tratativas já iniciadas com credores e investidores, impedindo que constrições externas comprometam sua destinação econômica.

iv) RESIDENCIAL LIVERPOOL VII

O Residencial Liverpool VII representa mais um empreendimento que demonstrou a confiança que a Requerente havia conquistado no mercado imobiliário de Joinville, fruto da reputação consolidada pela sua atuação social e pela entrega de projetos em diversas regiões do Estado.

- **DO MODELO DE NEGÓCIO E INÍCIO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

Inicialmente, o terreno foi ofertado à Requerente pelos antigos proprietários, que optaram por formar sociedade, constituindo a SPE LIVERPOOL VII Empreendimentos Ltda., registrada sob o CNPJ nº 43.412.375/0001-71, conforme **ANEXO J** **"Contrato de Alteracao LV VII.pdf"**. Nesse modelo de negócio, os proprietários se tornaram sócios, com participação de 20% do VGV, estruturando assim a operação sob o regime de patrimônio de afetação, com conta bancária própria aberta para gestão exclusiva dos recursos.

Na sequência, houve a integralização do terreno à SPE, registrada na matrícula do imóvel **ANEJO J** **"matrícula 59216 - com retificação de área.pdf"**. Ressalte-se que a área precisou ser completamente regularizada, uma vez que, como de praxe em Joinville, apresentava inconsistências fundiárias que demandaram tempo e esforço até a sua adequação.

Com a documentação saneada, a Requerente promoveu os investimentos iniciais e deixou o terreno totalmente apto para o início da construção. O projeto, contudo, enfrentou atrasos por fatores urbanísticos alheios à sua vontade, como restrições de cota 40, reserva ambiental e exigências de assinaturas de confrontantes, o que postergou a aprovação definitiva e prejudicou o momento ideal de lançamento.

Atualmente, o projeto contempla 13 unidades, todas já viáveis para execução imediata. Importante frisar que o prazo contratual de 24 meses para conclusão da obra, previsto na Cláusula 12ª do **ANEXO J "CONTRATO PARTICULAR TERRENO Liverpool VII.pdf"**, ainda não se iniciou, uma vez que a Requerente optou por aguardar a emissão do alvará de construção apenas após a consolidação integral das aprovações urbanísticas, medida que assegura maior previsibilidade técnica e regularidade documental à execução do projeto.

- **DO IMPACTO SOCIAL**

O RESIDENCIAL LIVERPOOL VII teve todas as suas unidades originalmente comercializadas e, apesar de algumas rescisões pontuais em razão da demora no início das obras, mais da metade dos adquirentes permanece vinculada, aguardando a retomada do projeto e mantendo plena confiança na capacidade de execução da Requerente.

A localização, em terreno plano, elevado e livre de risco de alagamentos, assegura alta aceitação do mercado e valorização imediata do ativo, constituindo produto de fácil comercialização. O impacto social direto reside na entrega de moradia às famílias adquirentes, que seguem confiando na retomada da obra, e, indiretamente, no aquecimento da economia local, com geração de empregos, circulação de materiais e incremento do setor da construção civil, que tem relevante papel no PIB municipal.

- **DOS RISCOS**

Tal como nos demais empreendimentos constituídos sob o regime de SPE, um risco iminente é a tentativa dos antigos proprietários de reaver o

terreno, situação que, se replicada, pode afetar a continuidade do projeto e gerar insegurança a credores e adquirentes.

O segundo risco identificado decorre da retenção indevida de garantias pelo Fundo Fronteira, entidade contratualmente responsável por aportar recursos aos empreendimentos LIVERPOOL VI e VII. Apesar da Requente ter cumprido integralmente as etapas necessárias, o fundo deixou de liberar os valores ajustados e manteve bloqueadas garantias que não lhe pertencem, gerando obstáculo momentâneo à regular tramitação dos financiamentos já aprovados.

Importa destacar que o empreendimento permanece plenamente viável, com estrutura jurídica e técnica pronta para execução, e que o entrave decorre de ato de terceiro, cuja reparação e liberação já são objeto da ação judicial nº 5003829-76.2024.8.24.0014.

- **DA RELEVÂNCIA DA PROTEÇÃO JUDICIAL**

O RESIDENCIAL LIVERPOOL VII configura ativo estratégico e essencial para a continuidade das atividades da Requerente, por tratar-se de empreendimento de alta liquidez e rápido retorno financeiro, sustentado pela comprovada aceitação de mercado e pela intensa demanda imobiliária na região.

O terreno já se encontra devidamente regularizado em nome da SPE, com matrícula incorporada e todas as fases mais complexas de aprovação superadas, restando apenas o investimento necessário para a execução da obra. As unidades já comercializadas e até mesmo aquelas que foram objeto de rescisão contratual podem ser novamente vendidas por valores atuais do mercado, o que reforça a atratividade do ativo e sua capacidade de gerar receita em curto prazo.

A proteção judicial revela-se indispensável para preservar a integridade patrimonial e a destinação econômica do empreendimento, assegurando que os recursos decorrentes de sua execução sejam aplicados de forma ordenada na conclusão das obras, na satisfação dos adquirentes e na formação de caixa necessária ao cumprimento do plano de recuperação judicial.

Trata-se, portanto, de medida que protege valor, preserva empregos e garante estabilidade à operação empresarial, reforçando a credibilidade da Requerente perante o mercado e seus credores.

III.VI - DO MODELO DE NEGÓCIO E DA INTERDEPENDÊNCIA ESTRUTURAL ENTRE A RAUM E SUAS SPES

O modelo de negócios da RAUM Empreendimentos Ltda. foi estruturado com base em uma organização empresarial integrada, na qual a controladora centraliza as funções técnicas, administrativas e financeiras, enquanto as sociedades de propósito específico (SPEs) operam como veículos jurídicos específicos para a execução de cada incorporação imobiliária.

As SPEs são controladas diretamente pela RAUM, que detém participação societária majoritária e exerce comando efetivo sobre o planejamento técnico, gestão financeira, contratações estratégicas, condução das obras e relacionamento com clientes e agentes financiadores. Toda a governança corporativa, incluindo os departamentos de engenharia, contabilidade e administração, está centralizada na estrutura da controladora, configurando clara interdependência funcional e administrativa.

O capital social da RAUM é viabilizado operacionalmente nas SPEs por meio do compartilhamento de know-how técnico, recursos humanos, equipamentos e apoio financeiro indireto. As receitas geradas pelas SPEs, por sua vez, retroalimentam o caixa da controladora, compondo um fluxo financeiro interligado, essencial à manutenção do grupo e à continuidade das obras em andamento.

Essa sistemática de atuação unificada cria uma realidade operacional indivisível, na qual ativos, passivos e fluxos financeiros interagem em um mesmo ecossistema econômico, de modo que a gestão isolada das sociedades é não apenas artificial, mas potencialmente lesiva à continuidade

dos empreendimentos e ao cumprimento das obrigações assumidas perante credores e adquirentes.

A crise financeira que motiva o pedido de recuperação judicial tem causa comum e exógena: a inadimplência do fundo financiador que paralisou os repasses previstos e gerou impacto sistêmico em todas as SPEs vinculadas à RAUM. Esse evento comprometeu simultaneamente os cronogramas de obra e a liquidez operacional, gerando desequilíbrio contratual, riscos de rescisões unilaterais e paralisações generalizadas, demonstrando a impossibilidade prática de um tratamento processual dissociado entre as sociedades.

A situação é ilustrada com clareza no caso do empreendimento Residencial Munich (Proc. nº 5013108-14.2024.8.24.0038), no qual houve anulação do contrato de compra e venda do terreno sem sequer citar a RAUM, mesmo havendo patrimônio de afetação registrado, 16% da obra executada, mais de R$ 1,7 milhão investidos e unidades comercializadas. Esse exemplo evidencia o risco sistêmico decorrente de decisões judiciais fragmentadas aplicadas a um grupo que atua de forma operacionalmente unificada.

Como consequência, vêm ocorrendo execuções, bloqueios e constrições patrimoniais indiscriminadas, que atingem indistintamente a RAUM e suas SPEs, comprometendo os repasses da Caixa Econômica Federal, atrasando obras e ameaçando diretamente a entrega de unidades habitacionais. O agravamento dessa situação pode gerar:

- Desmobilização de canteiros e demissão em massa;
- Abandono de obras em estágio avançado;
- Desconfiança de compradores, investidores e credores;
- Risco de paralisação definitiva dos empreendimentos e inadimplemento generalizado.

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

Importante destacar que diversas SPEs possuem patrimônio de afetação regularmente constituído, unidades já vendidas e obras em curso, sendo a preservação da estrutura empresarial integrada essencial para garantir a continuidade das entregas. Além disso, mesmo os empreendimentos afetados mantêm excedente econômico positivo, o que contribui para o equilíbrio global do grupo e reforça sua sustentabilidade financeira.

A crise, portanto, é pontual, de liquidez, provocada por evento externo extraordinário, e justifica a aplicação dos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da teoria da imprevisão, de forma a viabilizar a continuidade ordenada das relações contratuais e empresariais.

O pedido de recuperação judicial, portanto, não visa apenas o soerguimento da controladora RAUM, mas a preservação da estrutura processual conjunta com suas SPEs, como único meio eficaz de garantir:

- Continuidade dos contratos com adquirentes;
- Proteção dos patrimônios de afetação;
- Preservação da política habitacional desenvolvida;
- Manutenção da confiança institucional e da função social da empresa.

Diante do exposto, com fundamento no art. 69-G da Lei nº 11.101/2005, requer-se o reconhecimento da consolidação processual entre a RAUM e suas SPEs, a fim de permitir o processamento unificado da recuperação judicial, preservando-se a individualização dos ativos e passivos de cada sociedade, sem comprometer a racionalidade e a eficiência do processo.

III.VII - DA INSERÇÃO DA RAUM NO PANORAMA NACIONAL DE RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO SETOR IMOBILIÁRIO

O ano de 2024 consolidou uma tendência nacional de crescimento expressivo no número de pedidos de recuperação judicial por empresas do setor imobiliário, conforme noticiado pelo portal Papo Imobiliário **ANEXO K**

“Portal Papo Imobiliario.pdf”. A conjuntura econômica adversa, com elevação da taxa Selic, restrições ao crédito, inadimplência acentuada e queda na confiança do consumidor, levou diversas incorporadoras e construtoras a recorrer ao instrumento da recuperação judicial como meio de preservar sua atividade econômica e reequilibrar sua operação financeira.

A RAUM Empreendimentos Ltda. insere-se nesse cenário não como exceção, mas como reflexo legítimo dessa realidade setorial. Assim como outras empresas que atuam na produção habitacional voltada à população de baixa renda, a Requerente enfrenta os efeitos acumulados da pandemia, da retração de financiamentos públicos e privados, além do inadimplemento contratual de fundo de investimento parceiro, fatores estes que convergem com as causas apontadas na matéria jornalística.

MERCADO

Setor imobiliário impulsiona crescimento de recuperações judiciais em 2024

3 de fevereiro de 2025

Portanto, o ajuizamento do pedido de recuperação judicial por parte da RAUM e suas SPEs, representa um recurso técnico-jurídico previsto em lei. O reconhecimento judicial desse contexto nacional de instabilidade no setor imobiliário reforça a pertinência da presente medida e legitima sua submissão à tutela jurisdicional.

IV - DAS CAUSAS CENTRALIZADORAS DA CRISE

A crise financeira enfrentada pelas requerentes decorre de fatores sistêmicos e conjunturais que assolaram o setor imobiliário no Brasil, impacto direto da pandemia de Covid-19, paralisação de obras, rupturas contratuais e encarecimento de insumos, como cimento e aço, taxa de juros

elevada e o estopim tratado no tópico IV.I. O que comprometeu sua sustentabilidade dos projetos, ainda vinculados a baixa renda.

A reversão dos cortes de juros e a elevação da Selic após 2022 teve efeito imediato no setor. Desde março de 2025, a taxa básica está em 14,25 % a.a. configurando cenários desafiadores para a construção civil, sobretudo as incorporadoras dependentes de crédito bancário. Conforme matéria publica, a taxa Selic pressiona o setor civil e trás desafios para incorporadoras. ANEXO K "Taxa SELIC .pdf"

A Caixa Econômica Federal registrou recordes de retomada de imóveis em 2024/2025, foram 47 mil imóveis em leilões em 2024, uma alta de 86 % frente a 2022, indicando inadimplência imobiliária crescente e menor capacidade de pagamento dos adquirentes. ANEXO K "Leilao CEF.pdf"

Economia

Inadimplência faz leilão de imóveis quintuplicar em dois anos

ESTADÃO conteúdo
São Paulo
29/12/2024 08h00

A inadimplência do consumidor fez o número de imóveis em leilões quintuplicar em dois anos. No ano de 2024, foram 47 mil imóveis colocados no leilão da Caixa Econômica Federal, responsável por 70% dos financiamentos imobiliários no País. No ano passado, o número era de 26 mil e de apenas 9 mil em 2022. Atualmente, estão disponíveis em oferta no site do banco cerca de 31 mil imóveis. Vale destacar que os preços podem ter descontos de até 40%.

Paralelamente, o número de pedidos de recuperação judicial atingiu níveis históricos: 2.273 em 2024 (+61,8 %) maior histórico da série, e tendência de continuidade em 2025: 162 pedidos em janeiro (+8,7 %) e recordes mensais recorrentes. Conforme ANEXO K "RJ bate recorde

2025.pdf" o segundo trimestre de 2025 já contempla 4.965 pedidos, sendo o maior número já registrado.

CNN BRASIL MONEY

Brasil bate recorde de empresas inadimplentes; pedidos de recuperação sobem

Número de empresas que não conseguem pagar as dívidas atingiu o patamar dos 7,2 milhões, cerca de 31% dos negócios do país

Maria Luiza Araujo, da CNN

22/05/25 às 14:36 | Atualizado 22/05/25 às 14:36

Apesar dos esforços empreendidos pela RAUM Empreendimentos Ltda. para preservar suas atividades e cumprir suas obrigações, a empresa enfrenta um cenário de grave desequilíbrio financeiro. A inadimplência do fundo financiador, aliada a fatores sistêmicos como juros elevados, restrição de crédito, aumento da inadimplência no setor imobiliário e intensa pressão judicial culminou em um colapso do fluxo de caixa, caracterizando verdadeira "tempestade perfeita".

Esse contexto desencadeou protestos, execuções e medidas constritivas, com risco iminente de constrição dos terrenos vinculados às SPEs. Tais ativos, no entanto, configuram bens essenciais à continuidade dos empreendimentos, à preservação da atividade empresarial e à efetivação do Plano de Recuperação Judicial, razão pela qual sua proteção demanda proteção jurisdicional imediata.

A inadimplência e complicações macroeconômicas impactam diretamente a condição de operação da empresa, não como insolvência estrutural, mas como crise de liquidez momentânea o que a recuperação judicial visa sanar por meio de reorganização financeira.

IV.I - DO CALOTE DO FUNDO FRONTEIRA

A RAUM Empreendimentos Ltda., até o ano de 2021, apresentava trajetória sólida, pautada na excelência operacional, responsabilidade social

e capacidade de entrega comprovada. Com mais de 400 unidades habitacionais entregues e novos projetos em desenvolvimento, a empresa consolidava-se como protagonista no mercado imobiliário popular do Oeste de Santa Catarina.

Entretanto, a virada drástica em sua trajetória ocorreu a partir do inadimplemento contratual protagonizado pelo Fundo Fronteira – Gestão de Investimentos Ltda., cuja operação foi intermediada pela InvestSmart, afiliada à XP Investimentos, e estruturada pela Habitasec S/A Securitizadora.

Em 2021, após diligente apresentação de sua carteira de projetos e históricos financeiros, a RAUM e suas SPES firmaram **ANEXO L** "**Contrato Fundo.pdf**" com o Fundo para o aporte de R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), divididos em três tranches, com início previsto para 15 de fevereiro de 2022. Foram emitidas três Cédulas de Crédito Bancário (CCBs), lastreadas em oito empreendimentos, cujo VGV somava aproximadamente R$ 168 milhões, lastro que evidenciava a robustez e confiabilidade da operação.

Todavia, contrariando todas as expectativas legítimas e apesar de já ter emitido os instrumentos financeiros correspondentes, o Fundo Fronteira repassou apenas a primeira parcela, no valor de R$ 4.670.695,79, liberada em março de 2022. Tal valor, ainda que significativo, mostrou-se insuficiente para dar continuidade integral aos projetos em curso e, principalmente, para viabilizar os lançamentos contratualmente prometidos, cuja estrutura de planejamento, contratação de fornecedores e mobilização de mão de obra já haviam sido integralmente montadas, visto as exigências efetuadas pelo próprio Fundo.

O impacto do inadimplemento foi avassalador: a RAUM, que operava com estrutura dimensionada para múltiplos canteiros ativos, viu-se subitamente sem os recursos indispensáveis à continuidade de seus compromissos. Ainda mais grave foi o fato de os empreendimentos

permanecerem sob alienação fiduciária do próprio Fundo investidor, impedindo a empresa de dispor dos ativos para acesso a novas linhas de crédito, configurando verdadeira retenção abusiva de patrimônio.

Como consequência imediata, a empresa precisou lançar mão de financiamentos bancários onerosos, inclusive ofertando bens pessoais de seu sócio único como garantia, o qual envolve inclusive seu único imóvel e bem de família, **ANEXO K** "**CCB - Garantia apto socio.pdf**". As tentativas de manutenção das operações exigiram esforço extremo, com prejuízo direto à sua liquidez e capacidade de solvência. A ausência dos repasses pactuados fez com que obras fossem paralisadas, fornecedores não recebessem, clientes deixassem de honrar seus pagamentos e colaboradores fossem demitidos.

A RAUM, que nunca tivera histórico de passivos judiciais relevantes, passou a ser alvo de dezenas de ações cíveis e trabalhistas, motivadas por atrasos involuntários e por falha contratual alheia à sua vontade. A situação culminou em uma espiral de inadimplemento, obrigações não satisfeitas e bloqueios judiciais que inviabilizaram até mesmo a manutenção da estrutura mínima empresarial.

Importa destacar que, antes do calote, a empresa já havia aportado mais de R$ 2 milhões de recursos próprios em registros e na mobilização de cerca de 160 trabalhadores, confiando na liberação integral dos valores prometidos. Os custos superaram R$ 600 mil apenas em registros e formalizações, sem que houvesse a contrapartida financeira do Fundo. Assim, o calote representou não apenas frustração contratual, mas verdadeira asfixia financeira, privando a requerente de capital e de liquidez. **ANEXO L** "**Despesas operação CRI.pdf**"

A magnitude do calote do Fundo Fronteira está sendo apurada em processo judicial público sob nº 5003829-76.2024.8.24.0014, no qual se comprova não apenas o inadimplemento, mas também a continuidade da

alienação indevida dos empreendimentos. A gravidade da conduta foi, inclusive, objeto de análise administrativa pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), no Processo CVM nº 19957.015650/2022-01. No Parecer Técnico nº 1/2025-CVM/SSE/GSEC-2, **ANEXO L** "**Parecer CVM**" restou registrado que a RAUM constituiu garantias onerosas e cumpriu todas as condições contratuais, mas não recebeu os aportes prometidos, sofrendo prejuízos expressivos. Embora a CVM tenha concluído não ter competência para impor reparação, recomendando a via judicial, o simples fato de o caso ter sido objeto de análise formal pela autarquia reforça que o calote do Fundo Fronteira não foi risco ordinário de mercado, mas evento extraordinário que desestruturou toda a cadeia operacional da empresa, ora Requerente.

Não bastasse, recentemente outros investidores e empresas também ajuizaram ações semelhantes contra fundos vinculados à mesma securitizadora conforme **ANEXO L** "**Processo contra Habitasec similar.pdf**", demonstrando que a conduta lesiva não foi episódio isolado, mas um padrão de inadimplemento sistêmico, que vitimou diferentes agentes econômicos e evidencia falha estrutural grave no cumprimento contratual por parte do Fundo e de sua securitizadora.

Assim, a RAUM, até então reconhecida por sua retidão e comprometimento, viu-se involuntariamente arrastada à beira da insolvência não por má gestão, mas por um evento externo, inesperado e devastador. Foi este calote que rompeu a cadeia de produção, inviabilizou o acesso a crédito, paralisou empreendimentos e desencadeou o efeito dominó detalhado nos tópicos subsequentes.

Diante dessa realidade, resta claro que o inadimplemento do Fundo Fronteira constituiu o estopim da crise econômico-financeira enfrentada pelo grupo, razão pela qual a presente recuperação judicial se impõe como o único instrumento capaz de viabilizar o soerguimento da empresa,

preservar sua função social e assegurar a entrega das unidades habitacionais aos adquirentes.

IV.II - DO ATRASO DE OBRA E DA AUSÊNCIA DO REEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANCEIRO

Como efeito direto do inadimplemento do Fundo Fronteira, já exposto no tópico anterior, a RAUM, até então consolidada e reconhecida no mercado pela seriedade e pontualidade na entrega de suas obras, viu-se subitamente privada de recursos indispensáveis ao desenvolvimento de oito empreendimentos, cujo VGV somava R$ 168 milhões.

Apesar desse golpe financeiro de proporções severas, a empresa não se furtou a seus compromissos. Pelo contrário: empreendeu todos os esforços possíveis para manter a execução das obras, renegociando prazos com clientes, alienando bens, reduzindo despesas e até mesmo contando com a dedicação pessoal de seu sócio único o qual aportou recursos próprios de patrimônio constituído antes da fundação da empresa, tratando-a como uma verdadeira filha e empenhando-se pessoalmente pelo seu sucesso, preservação e soerguimento.

Ainda assim, os atrasos tornaram-se inevitáveis. A quebra de caixa, somada à elevação dos insumos e à necessidade de reorganizar contratos e fornecedores, comprometeu a fluidez dos cronogramas. Importa ressaltar que, mesmo diante do aumento expressivo de custos, a RAUM jamais repassou tais ônus aos clientes, mantendo íntegra sua postura de lisura contratual e respeito aos adquirentes.

Como efeito colateral, ainda após a entrega das chaves em alguns empreendimentos, a empresa passou a enfrentar ações judiciais de clientes pleiteando indenizações pelos atrasos, o que ampliou sobremaneira o passivo financeiro. Assim, o inadimplemento do Fundo, somado à ausência de qualquer reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos, desencadeou

um verdadeiro efeito dominó: o fluxo de caixa foi comprometido, as obras foram atrasadas e o passivo judicial foi inflado, agravando a crise que ora se busca superar sob a proteção deste Juízo.

IV.III - DA CRISE ECONÔMICA, AUMENTO DA SELIC E AFETAÇÃO ÀS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA TENDO COMO CONSEQUENCIA OS INADIMPLEMENTOS

O cenário econômico brasileiro atual evidencia deterioração substancial da capacidade financeira das famílias, sobretudo daquelas de baixa renda, exatamente o perfil de consumidores atendido pela RAUM. Dados da Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC), da Confederação Nacional do Comércio (CNC), apontam que, em setembro de 2025, 30,5% das famílias estavam inadimplentes, o maior percentual da série histórica da pesquisa, iniciada em 2010. O endividamento das famílias também atingiu 79,2% dos lares, o maior índice da série histórica. ANEXO M "Endividamento famílias.pdf"

Inadimplência sobe a 30,5% em setembro, maior patamar da série histórica, diz CNC

A proporção de famílias com contas a vencer subiu a 79,2% no mês, e o comprometimento da renda permaneceu em patamar elevado

Estadão Conteúdo
08/10/2025 10h56 • Atualizado 20 horas atrás

Paralelamente, notícia de 2024 destaca que o número de imóveis colocados em leilão pela Caixa Econômica Federal quintuplicou em dois anos, saltando de cerca de 9.000 unidades em 2022 para 47.000 unidades em 2024, em virtude da inadimplência de mutuários com financiamento habitacional. ANEXO M "leiloes quintuplicar"

Essa realidade demonstra não só a incapacidade crescente de famílias de honrarem parcelas de financiamento, mas também o impacto real sobre a posse domiciliar e a segurança jurídica dos contratos de aquisição

residencial. No caso da requerente, esses elementos macroeconômicos não constituem mero pano de fundo, mas fator somatório direto da crise.

A capacidade de pagamento dos adquirentes foi deteriorada pela inflação de custo de vida, elevação de juros, desemprego e endividamento crescente, resultando em atrasos ou inadimplementos nas parcelas dos imóveis vendidos. Portanto, isso reduziu o fluxo de receita contratual da RAUM, justamente quando enfrentava custos extremamente elevados (aço, materiais, mão de obra) e falta de repasse desses custos aos clientes.

Ao mesmo tempo, o aumento da inadimplência e o consequente número recorde de imóveis retomados ou em leilão pela Caixa mostram que o mercado e as instituições financeiras perderam confiança e liquidez, agravando a dificuldade de venda de unidades e de obtenção de crédito para construção.

Dessa forma, resta evidente que a crise econômica nacional não é elemento isolado, mas componente inseparável do estopim da crise da RAUM. O público de baixa renda, fragilizado pelas condições macroeconômicas, tornou-se inadimplente em larga escala; a empresa, por sua vez, viu suas receitas contratuais se reduzir ao mesmo tempo em que seus custos de produção explodiram. Esse duplo impacto, queda de receita e aumento do custo, torna incontestável que o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos foi rompido, justificando e legitimando o pleito de recuperação judicial.

IV.IV - DA CRISE ECONOMICA, BAIXA DE VENDAS E LIQUIDEZ DE ATIVOS

A crise econômica brasileira, marcada pela elevada taxa básica de juros (Selic), pelo endividamento das famílias e pela restrição de crédito, tem afetado diretamente o setor imobiliário e, em particular, empresas que atuam no segmento de habitação de interesse social, como é o caso da RAUM.

A alta da Selic fez disparar os juros dos financiamentos imobiliários, encarecendo o custo mensal para os compradores finais e reduzindo sua capacidade de obter crédito. Entidades do setor têm relatado que incorporadoras enfrentam grande dificuldade para concluir vendas de imóveis ANEXO M "Juros e dificuldade de venda.pdf" e "SELIC baixa e alta", justamente porque os potenciais adquirentes não conseguem atender às exigências rígidas impostas pelos bancos nem arcar com prestações agora majoradas.

Além disso, em 2024 observou-se que bancos passaram a restringir a oferta de crédito imobiliário, dificultando ainda mais o financiamento de imóveis populares ou de médio padrão, segmentos nos quais a RAUM atua predominantemente. Essas restrições implicam que, mesmo com estoque de unidades prontas ou em fase de conclusão, não há demanda credenciada suficiente para convertê-las em vendas líquidas. ANEXO M "Restricao financiamento imobiliário.pdf"

O quadro é agravado pelos dados regionais: em agosto de 2025, Santa Catarina registrou 31,5% de famílias inadimplentes, maior percentual da série histórica desde 2010 e acima da média nacional (30,4%). ANEXO M "SC maior indice inadimplência.pdf" e "Inadimplencia recorde SC". Entre famílias com renda de até dez salários-mínimos, a taxa alcançou 38,8%, o que demonstra a fragilidade financeira justamente do público atendido pela requerente.

Economia

Inadimplência em Santa Catarina bate recorde e supera a média nacional

11/09/2025 08:42 data atualização 11/09/2025 08:46

Geral

Santa Catarina registra maior índice de inadimplência em 15 anos

Pela primeira vez desde 2020, Santa Catarina superou a média nacional, com 31,5% dos lares com contas em atraso

Tal realidade explica por que, mesmo dispondo de ativos relevantes, a empresa não consegue convertê-los em liquidez de forma rápida: faltam compradores qualificados e o acesso ao financiamento tornou-se cada vez mais restrito. Onde muitas vezes o cliente não consegue finalizar a compra.

Esse conjunto, Selic elevada, crédito caro e restrito, compradores endividados, inadimplência recorde em Santa Catarina, somado aos demais choques já relatados (calote do Fundo Fronteira, aumento dos insumos e retenções abusivas promovida pela CEF), formou uma crise multifatorial que reduziu drasticamente as vendas da requerente.

Com a queda acentuada de receitas, a retração do crédito imobiliário, os juros elevados e o aumento da inadimplência em Santa Catarina, a Recuperanda viu-se privada de liquidez imediata, agravada por bloqueios e retenções indevidas que paralisaram o fluxo de caixa e impediram a movimentação célere de seus ativos. Ainda que detenha patrimônio suficiente para lastrear integralmente seu passivo, a impossibilidade de converter rapidamente esses ativos em caixa consumou o desequilíbrio econômico-financeiro, tornando indispensável a proteção recuperacional para preservar a solvência da empresa, assegurar a entrega dos empreendimentos e resguardar os direitos dos adquirentes.

IV.V - DO AUMENTO DO INSUMO DE AÇO

Ainda que a requerente tenha enfrentado o inadimplemento do Fundo Fronteira, operação que inviabilizou aporte de dezenas de milhões e descapitalizou seu caixa, a RAUM jamais se furtou aos seus compromissos sociais e empresariais. Com esforço ímpar, prosseguiu conduzindo as obras, renegociando prazos com clientes, alienando bens e reduzindo despesas, tudo para evitar o colapso das construções e honrar a confiança de centenas de famílias adquirentes.

Entretanto, sobreveio um agravamento externo e incontrolável: o aumento abrupto do preço do aço, insumo estrutural central de qualquer edificação. Segundo dados da CBIC/FGV-IBRE, apenas entre julho/2020 e outubro/2021, o vergalhão de aço registrou elevação de 91,97%, com acumulados de 48,39% em 2021 e 60,74% em 12 meses. Esse choque não foi episódico, mas consolidou um patamar elevado e duradouro, refletido no INCC/FGV e no SINAPI/IBGE, índices oficiais de custos da construção que passaram a registrar pressões recorrentes em Materiais e Equipamentos no período 2022–2025. **ANEXO M** "**Aumento do aco.pdf**"

A conjuntura recente reforça essa realidade: em 2024, referências de mercado apontaram o vergalhão de aço longo em patamares de R$ 3.500–3.750/t, com usinas pleiteando reajustes de até 8% nas negociações. Para janeiro de 2025, o setor projetava novos aumentos entre 7% e 7,5% no preço do aço plano, motivados por câmbio e juros. Esse cenário não se limitou a um choque pontual, mas consolidou-se como tendencia, pois os mesmos índices oficiais de custos continuaram a registrar pressões recorrentes, inclusive em 2024 e 2025, com novas rodadas de aumentos sinalizados pelas usinas. **ANEXO M** "**Elevacao preco do aco.pdf**"

Em Santa Catarina, a gravidade levou entidades como a FIESC e a Coopercon-SC a organizarem operações mensais de importação de aço turco, justamente para mitigar os impactos de preço e assegurar abastecimento às construtoras locais.

No plano prático, o impacto sobre a requerente foi devastador: contratos firmados antes da explosão dos preços tornaram-se desequilibrados, fornecedores restringiram prazos e volumes de entrega, e a margem operacional, já fragilizada, foi comprimida a ponto de comprometer o cronograma de obras. O efeito-cadeia se refletiu no CUB/SC, que permaneceu em trajetória ascendente no período 2022–2024, **ANEXO M** "**CUB SC.pdf**" revelando que o custo médio do m² das edificações residenciais se

manteve pressionado, sem possibilidade de repasse proporcional aos adquirentes, sobretudo no segmento de habitação de interesse social.

É certo que, do ponto de vista jurídico, haveria possibilidade de pleitear o reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos privados, à luz da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva (arts. 478 a 480 do CC), entendimento já consolidado pelo STJ e admitido em julgados estaduais em empreitadas privadas. Contudo, a RAUM jamais buscou repassar tais custos aos seus clientes, tampouco ajuizou ações revisionais, justamente por compreender sua função social e sua responsabilidade de proteger as famílias de baixa e média renda que confiaram na aquisição da casa própria.

A empresa suportou sozinha esse ônus, absorvendo internamente aumentos extraordinários que fugiam de qualquer previsibilidade contratual, até que se tornasse financeiramente impossível manter tal postura. Portanto, a elevação do aço, além de imprevisível e extraordinária, teve na presente recuperanda um efeito ainda mais gravoso, pois, mesmo havendo fundamento para revisão, a empresa preferiu proteger seus consumidores, arcando integralmente com o desequilíbrio.

Dessa forma, resta evidenciado que o aumento do aço configurou um choque externo, imprevisível e de efeitos anormais, que não apenas desequilibrou contratos em andamento, mas também corroeu as margens já fragilizadas da empresa. Por essa razão, torna-se indispensável a intervenção recuperacional, única medida capaz de preservar a continuidade da atividade empresarial e assegurar a entrega das unidades habitacionais aos adquirentes.

IV.VI - DO AUMENTO DOS DEMAIS INSUMOS

Além do aço, a requerente enfrentou forte escalada nos preços de outros materiais essenciais à construção, cujos aumentos cumulativos

também exerceram pressão decisiva sobre seu equilíbrio econômico-financeiro:

Os índices de insumos básicos, como cimento, PVC, blocos cerâmicos, vidro, instalações elétricas e hidráulicas, apresentaram aumentos expressivos, ultrapassando em muitos casos os índices tradicionais de inflação ou reajuste contratual. Em levantamento da CBIC/Construliga, constatou-se que, entre 2020 e 2024, os custos de materiais e equipamentos para obras tiveram alta acumulada da ordem de 58,31%. **ANEXO M** "**Custos dos Insumos.pdf**"

Em particular, cimento teve acesso restrito, demanda elevada e reajustes necessários para repor estoque, gerando, segundo SNIC, crescimento de vendas no primeiro semestre de 2025, mas também pressão sobre preços de aquisição.

Estudos do setor imobiliário evidenciam que, especialmente nos empreendimentos voltados à habitação popular, o aumento nos preços de materiais básicos como: cimento, ferro, PVC e tijolos, chegou a elevar o custo de produção em até 30%, pressionando margens e comprometendo a viabilidade de contratos. **ANEXO M** "**Preco de materiais impacta custo da construção.pdf**"

Levantamento realizado pela Sondagem da Construção da FGV identificou que, para mais de um terço das empresas do setor, o encarecimento das matérias-primas figurou como o principal obstáculo ao prosseguimento de lançamentos e obras, com destaque para itens essenciais como cimento portland, tubos e conexões de PVC, blocos cerâmicos e condutores elétricos. **ANEXO M** "**Alta recorde custos materiais.pdf**"

No caso da requerente, esses aumentos dos demais insumos somaram-se ao choque do aço para compor o estopim da crise:

i. A necessária reposição de estoques adquiridos a preços antigos, agora obsoletos frente ao patamar de mercado, implicou custos adicionais não previstos nos contratos;

ii. Fornecedores de materiais cerâmicos, de esquadrias de vidro, de instalações elétricas/hidráulicas passaram a impor prazos e volumes mais onerosos, e preços superiores aos previstos;

iii. O CUB/SC, como já demonstrado, seguiu em trajetória ascendente, captando efeitos reais e locais desses aumentos, especialmente para obras de habitação popular, onde os insumos têm peso maior relativo no custo total;

Tais aumentos cumulativos, aliados ao calote do Fundo Fronteira, à retração de crédito e ao aumento da inadimplência entre os compradores, formaram a tempestade perfeita que tornou financeiramente inviável a continuidade das operações sem um mecanismo de reestruturação.

Assim, verifica-se que a escalada dos insumos da construção civil não foi pontual nem limitada a um ou outro material, mas um fenômeno generalizado e persistente, que manteve os custos em patamar historicamente elevado e impraticável para contratos de incorporação habitacional. Contudo, a soma desses fatores externos e incontroláveis, conjugada à inadimplência crescente das famílias e à retração do crédito imobiliário, tornou indispensável a presente recuperação judicial como medida de preservação da empresa e de proteção do interesse coletivo dos consumidores, trabalhadores e fornecedores.

IV.VII - DOS BLOQUEIOS E COMPENSAÇÕES UNILATERAIS PROMOVIDOS PELA CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

Entre as causas mais imediatas da crise enfrentada pela Requerente, inclusive impedindo a execução de obras menores como o LIVERPOOL V, destaca-se a asfixia total de caixa promovida pela Caixa Econômica Federal nas operações por ela própria financiadas. Embora

algumas unidades estejam sendo regularmente comercializadas, a instituição passou a reter 100% dos valores a que deveriam liberar nos financiamentos, prática absolutamente indevida. Isso ocorre de duas formas:

a) primeiro, ao destinar a integralidade do valor das unidades vendidas ao abatimento do chamado saldo PJ, extrapolando o limite contratual de 130% do saldo devedor;

b) segundo, de maneira ainda mais abusiva, pela aplicação da chamada "rotina fiadora", que consiste em reter recursos vinculados ao patrimônio de afetação para cobrir inadimplência de clientes compradores junto à Caixa, em contratos nos quais a construtora figura apenas como fiadora, ou seja, deveria primeiramente ingressar-se contra os devedores principais e depois fazer a cobrança da empresa fiadora.

O impacto direto foi o estrangulamento progressivo do fluxo de caixa, pois o custo da construção aumentou ao longo do tempo e os valores repassados pela Caixa já não eram suficientes sequer para cobrir as despesas básicas da obra. Em empreendimentos como o Florença IX e XII, ainda com unidades disponíveis e prontas para venda, cada operação de financiamento resultava em retenção integral pela Caixa, sem qualquer repasse à incorporadora.

a) DA ILEGALIDADE DAS DEDUÇÕES EM CONTA VINCULADA AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Importa registrar que a apropriação realizada pela Caixa, especificamente no âmbito da chamada rotina fiadora, alcançou valores expressivos documentados:

a) R$ 862.350,27, referentes aos empreendimentos Florença IX, XII e XIII **ANEXO N "ROTINA FIADORA – RESIDENCIAL FLORENÇA IX, XII e XIII.pdf";**

b) R$ 142.486,85, relativos ao Florença Joaçaba **ANEXO N "ROTINA FIADORA JOAÇABA.pdf".**

Tais retenções são absolutamente ilegais porque se deram diretamente sobre recursos das contas vinculadas ao patrimônio de afetação, que, por força do art. 31-F da Lei nº 4.591/1964, devem ser destinados exclusivamente à execução das obras. A utilização desses valores para suportar inadimplência de clientes mutuários junto à Caixa, em contratos nos quais a incorporadora figura apenas como fiadora, descaracteriza a finalidade legal do regime de afetação.

Ressalte-se que o crédito em questão não decorre da alienação fiduciária das unidades, mas de obrigação acessória de fiança, devendo, portanto, ser tratado como crédito quirografário nos termos do art. 49 da Lei nº 11.101/2005, e jamais satisfeito mediante apropriação de receitas essenciais ao custeio das obras.

Além disso, o próprio contrato PJ firmado com a Caixa estabelece que os recursos liberados na conta vinculada devem ser utilizados exclusivamente no financiamento e execução da obra. Em nenhum momento há previsão de que tais valores possam ser desviados para cobrir a chamada rotina fiadora.

Assim, os valores já retidos, e devidamente identificados nos documentos mencionados, devem ser imediatamente restituídos à Recuperanda, com a devida atualização, para que sejam aplicados no prosseguimento e conclusão das obras em curso. Essa restituição não apenas se impõe como medida de legalidade, mas também como providência

indispensável para a manutenção da atividade empresarial, a preservação dos empreendimentos e a satisfação dos credores.

b) DA ESSENCIALIDADE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DO DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL NAS RETENÇÕES

Uma das causas determinantes da crise de liquidez enfrentada pela Recuperanda decorre da política de retenção integral dos valores provenientes das unidades financiadas pela Caixa Econômica Federal. O modelo contratual firmado no âmbito do Programa de Apoio à Produção estabelece parâmetros objetivos de vinculação e liberação de valores, contudo, na prática, a instituição financeira passou a adotar conduta que extrapola tais limites, retendo a totalidade das receitas e inviabilizando a utilização dos recursos pela Requerente.

Constata-se, em diversos empreendimentos, que o montante de unidades vinculadas supera amplamente o limite contratual previsto, configurando situação de hipervinculação e, portanto, de desequilíbrio econômico-financeiro evidente. Mesmo diante dessa suficiência material, a Caixa vem retendo integralmente os valores de cada unidade comercializada e financiada, sem repassar qualquer parcela à Recuperanda, comprometendo de forma direta o andamento das obras e a solvência operacional do grupo.

Tal prática foi objeto de apreciação por este Juízo em sede cautelar, ocasião em que se reconheceu a necessidade de liberação dos valores retidos, justamente para assegurar o mínimo de fluxo de caixa e permitir a continuidade das atividades essenciais da Recuperanda. Importa ressaltar, ainda, que os valores apontados pela instituição financeira sob as rubricas de “saldo PJ” e “rotina fiadora” carecem de liquidez e certeza, devendo ser apurados e habilitados no âmbito próprio da recuperação judicial, como créditos sujeitos à verificação e eventual redução.

As unidades imobiliárias representam o núcleo produtivo e a principal fonte de receita da Recuperanda. São bens diretamente ligados à sua função social, pois a alienação das unidades é o meio pelo qual se viabiliza a conclusão das obras, o pagamento de fornecedores, o adimplemento de obrigações e a preservação dos empregos. Trata-se, portanto, de ativos essenciais à continuidade da atividade empresarial, nos termos do art. 47 da Lei nº 11.101/2005, entendimento já reiterado pela jurisprudência.

Conforme consolidado pelo STJ e pelos Tribunais Estaduais, as incorporadoras têm nas unidades imobiliárias seu ativo circulante principal, sendo possível a continuidade de sua alienação durante o processo recuperacional, sem necessidade de autorização judicial, justamente por se tratar do objeto essencial de sua atividade (TJ-SP, AI nº 2012515-96.2024.8.26.0000, Rel. Des. Sérgio Shimura, j. 16/07/2024).

De igual modo, a Segunda Seção do STJ reconhece que, ainda diante de constrições ou garantias constituídas, cabe ao juízo da recuperação judicial assegurar a preservação dos bens indispensáveis à atividade produtiva, impedindo sua retirada ou restrição quando configurada sua essencialidade (STJ, AgInt no AREsp 1.475.536/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/08/2020).

Em síntese, a manutenção das retenções pela instituição financeira asfixia o caixa da empresa, desvirtua o equilíbrio contratual e compromete a continuidade das obras, configurando medida incompatível com a legislação e os princípios que regem o processo de recuperação judicial, especialmente os da preservação da empresa e da função social da atividade econômica.

c) DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO SÓCIO ADMINISTRADOR: ESSENCIALIDADE À ATIVIDADE EMPRESARIAL E IMPENHORABILIDADE LEGAL

O sócio administrador das Requerentes, Rodrigo Corrêa Becker, visando manter a regularidade das atividades empresariais e garantir capital de giro à empresa, contraiu empréstimo em favor da Recuperanda, oferecendo como garantia fiduciária o único imóvel residencial de sua família, devidamente comprovado pela matrícula nº 32.574 e declaração de imposto de renda anexa.

O bem em questão constitui o único imóvel de moradia do núcleo familiar, preenchendo integralmente os requisitos do art. 1º da Lei nº 8.009/1990, e, portanto, goza de impenhorabilidade absoluta, por se tratar de bem de família. Tal proteção é de ordem pública e não pode ser afastada por convenção contratual, mesmo sob a forma de alienação fiduciária.

Ressalta-se que o empréstimo garantido com o referido imóvel foi integralmente destinado ao capital de giro da empresa, **ANEXO L** **"CCB - Garantia apto socio"**, não havendo qualquer benefício pessoal ou familiar decorrente da operação. Desse modo, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/1990, conforme definido no Tema Repetitivo 1.261/STJ, que fixou a seguinte tese:

> "Se apenas um sócio oferece o imóvel em garantia, a regra é a impenhorabilidade, cabendo ao credor comprovar que a dívida empresarial aproveitou à família."

No caso concreto, o crédito foi contratado exclusivamente em benefício da atividade empresarial, o que reforça a manutenção da proteção legal. Além disso, o imóvel encontra-se intimado para consolidação da propriedade, ainda sem êxito na notificação pessoal do proprietário, circunstância que agrava o risco de expropriação indevida.

Ademais, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em situação análoga, reconheceu que, mesmo em contratos com garantia fiduciária, a alienação de imóvel de sócios não pode ensejar desalojamento ou perda de posse

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

quando o bem se mostra essencial à manutenção da empresa e de caráter familiar, devendo subsistir sob gravame provisório até o soerguimento da Recuperanda (TJ-RJ, AI nº 0028821-72.2024.8.19.0000, Rel. Des. Natacha Nascimento Gomes Tostes, j. 25/06/2024, DJe 26/06/2024).

Portanto, impõe-se o reconhecimento judicial da essencialidade e impenhorabilidade do imóvel, assegurando sua preservação contra qualquer ato de consolidação ou leilão, sob pena de violação ao direito fundamental à moradia (CF, art. 6º) e ao princípio da função social da empresa (art. 47 da Lei nº 11.101/2005).

d) DO DESCOMPASSO ENTRE OS LUCROS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E A ASFIXIA DAS INCORPORADORAS

Não podemos deixar de analisar a crise enfrentada pela Recuperanda e o evidente contraste entre o crescimento exponencial da lucratividade da Caixa Econômica Federal, em detrimento das práticas comerciais de asfixia financeira imposta às incorporadoras.

Com efeito, a Caixa registrou lucros líquidos de R$ 9,8 bilhões em 2022, R$ 10,6 bilhões em 2023 e R$ 14 bilhões em 2024, alcançando já R$ 4,9 bilhões apenas no primeiro trimestre de 2025. Boa parte desse resultado decorre de sua carteira imobiliária, que, em março de 2025, atingiu o montante de R$ 850,4 bilhões. **ANEXO N** "**Lucro CEF crescente.pdf**"

Enquanto isso, o setor de incorporação atravessa um colapso sistêmico, liderando os pedidos de recuperação judicial no país (314 apenas em 2024). A discrepância evidencia um desequilíbrio estrutural: de um lado, a Caixa extrai resultados recordes; de outro, as incorporadoras, que são a base operacional da cadeia produtiva da construção civil, caminham para a insolvência. **ANEXO N** "**Setor imobiliario RJ.pdf**"

As consequências socioeconômicas dessas políticas conduzem inevitavelmente à recuperação judicial das incorporadoras que, mostram-se ainda mais graves quando contrastadas com os lucros recordes auferidos pela Caixa Econômica Federal. Em vez de assegurar a continuidade da atividade produtiva e o adimplemento ordenado das obrigações, a imposição de encargos abusivos produz efeitos sistêmicos deletérios: paralisação de obras, demissões em massa, incremento da inadimplência em cadeia e risco concreto de prejuízo aos consumidores adquirentes, que permanecem privados da concretização do direito constitucional à moradia.

Em última análise, trata-se de uma externalização de custos que transfere à coletividade os ônus do lucro concentrado da instituição financeira, comprometendo o interesse público e desvirtuando a função social que deve orientar tanto a empresa privada quanto a instituição financeira estatal. Do ponto de vista jurídico, a conduta da Caixa, revela exercício abusivo de direito e incompatível com o princípio da preservação da empresa.

Impõe-se, portanto, que este Juízo reconheça a existência de desequilíbrio contratual e fixe limites proporcionais ao exercício das prerrogativas da Caixa Econômica Federal, impedindo a retenção integral dos valores provenientes das unidades financiadas e determinando a liberação dos montantes indevidamente retidos sob a rubrica de “rotina fiadora”. Tais quantias, por sua natureza, não podem ser desviadas de sua destinação legal, devendo permanecer vinculadas exclusivamente à continuidade das obras e à preservação da atividade produtiva, em consonância com os princípios da função social da empresa e da boa-fé objetiva que regem os contratos de financiamento imobiliário.

Cumpre ao Poder Judiciário restabelecer a equidade nas relações contratuais, garantindo que os recursos oriundos das vendas retornem à finalidade que a própria legislação lhes atribui: viabilizar a conclusão das construções, preservar o emprego e a renda e assegurar o adimplemento

ordenado das obrigações. Trata-se, em última análise, de medida indispensável não apenas à manutenção da solvência da Recuperanda, mas também à proteção dos adquirentes, dos credores e do interesse público subjacente à política habitacional e ao desenvolvimento do setor da construção civil.

V – DA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E DA INCLUSÃO DAS SPEs

Conforme já exposto no tópico III.VI desta inicial, a RAUM e suas SPEs integram grupo econômico sob gestão centralizada e interdependência operacional. Assim, requer-se o processamento conjunto do pedido de recuperação judicial sob a forma de consolidação processual, nos termos dos arts. 69-G a 69-L da Lei nº 11.101/2005, preservando-se a autonomia patrimonial de cada sociedade.

Requer-se, pois, o deferimento da recuperação judicial em consolidação processual, apta a congregar os litisconsortes, sem, contudo, implicar confusão patrimonial ou integração automática dos ativos e passivos dessas empresas.

A Lei 11.101/2005, em sua redação vigente, prevê a possibilidade de consolidação processual de empresas integrantes de grupo econômico nos arts. 69-G a 69-L, sem exigir desde logo a unificação patrimonial, reservando tratamento posterior individualizado. Em especial, conforme ônus interpretativo do STJ:

> "O fato de ter sido deferido o processamento da recuperação judicial em consolidação processual não impede a posterior análise do preenchimento dos requisitos para o pedido de recuperação em relação a cada um dos litisconsortes." REsp 2.068.263/SP (3ª Turma, julgamento em 26/09/2023).

Este entendimento evidencia que a tramitação conjunta é medida estritamente procedimental, destinada a racionalizar o rito e integrá-lo, sem que haja, de forma automática, consolidação substancial dos patrimônios.

Outrossim, no âmbito das sociedades de propósito específico, inclusive aquelas submetidas ao regime de patrimônio de afetação (Lei 4.591/1964), o STJ já admitiu sua sujeição aos efeitos da recuperação judicial, desde que atendam individualmente aos requisitos do art. 48 da Lei 11.101/2005, conforme decisão no REsp 1.973.180/SP. Tal posicionamento ressalta que o regime de afetação não constitui óbice absoluto ao processamento do pedido, desde que mantida a segregação legal dos bens afetados.

Logo, a presente petição requer o deferimento da tramitação conjunta em consolidação processual para as requerentes, sem que isso importe, desde logo, em confusão patrimonial ou junção automática de ativos e passivos, mormente no que se refere às SPEs com patrimônio de afetação.

A consolidação processual é medida estritamente procedimental que coordena atos sob um único juízo, preservando a independência de devedores, ativos e passivos (art. 69-I, caput). Por força do art. 69-G, "*os devedores que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual*", cada qual apresentando individualmente a documentação do art. 51 (art. 69-G, §1º) e observando-se a competência do principal estabelecimento (art. 69-G, §2º) e as demais regras da LRF (art. 69-G, §3º). Adequados os documentos, nomeia-se um único administrador judicial (art. 69-H).

Nas SPEs requeridas, haja vistas o patrimônio de afetação, os créditos e obrigações do empreendimento não se submeterão à novação nem serão misturados ao passivo geral do grupo, incompatibilizando a consolidação substancial (REsp 1.955.428/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi; e

REsp 1.958.062/RJ, 3ª Turma). Assim, poderão integrar o polo sob consolidação processual, preservada a segregação dos bens afetados.

A maior parte dos credores das recuperandas é composta por adquirentes que rescindiram contratos de promessa de compra e venda. Esses créditos decorrem exclusivamente das rescisões contratuais, em consonância com o tema 1.051 do STJ, não se relacionando com a execução direta do empreendimento. Por essa razão, essas dívidas não integram o patrimônio de afetação, uma vez que não representam custos ou encargos da incorporação, mas sim obrigações pessoais da incorporadora ou da respectiva SPE, submetidas ao processo de recuperação judicial.

Ficam expressamente ressalvados os limites materiais: a novação e os demais efeitos do plano não alcançam os créditos/obrigações afetos à execução e à entrega das unidades; o patrimônio afetado não pode ser utilizado para adimplir dívidas alheias ao empreendimento (REsp 1.955.428/SP; REsp 1.958.062/RJ). Concluída a obra e exaurido o patrimônio de afetação, eventual saldo retorna ao patrimônio geral e pode auxiliar o cumprimento do Plano.

V.I - DOS ELEMENTOS OBJETIVOS QUE DEMONSTRAM A UNIDADE ECONÔMICA E A JUSTIFICAM A CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL

A análise dos elementos contábeis, contratuais e operacionais demonstra que as empresas que compõem o Grupo RAUM integram um conjunto econômico funcionalmente unificado, cujas atividades se desenvolvem sob estrutura administrativa, técnica e financeira comum, centralizada na controladora RAUM Empreendimentos Ltda.

Embora cada sociedade possua personalidade jurídica própria, a realidade econômica e gerencial evidencia coordenação plena das atividades, caracterizada pela comunhão de recursos humanos, infraestrutura,

planejamento estratégico, sistemas contábeis e controle financeiro integrados.

As obrigações financeiras são frequentemente assumidas e executadas de forma coordenada, havendo garantias cruzadas e movimentação de recursos intragrupo, de modo que a sustentabilidade de cada empreendimento depende do equilíbrio global do grupo.

Os documentos anexos comprovam objetivamente essa interligação, por meio dos seguintes vetores:

1. **Centralização decisória e orçamentária:** deliberações e procurações demonstram cadeia única de comando, com decisões técnicas e financeiras concentradas na controladora;
2. **Movimentação intragrupo e caixa integrado:** transferências, adiantamentos e rateios evidenciam gestão financeira centralizada;
3. **Coobrigações e garantias cruzadas:** contratos de financiamento e fornecimento revelam solidariedade negocial entre controladora e controladas;
4. **Controles contábeis unificados:** adoção de plano de contas comum, relatórios integrados e escrituração centralizada;
5. **Cadeia operacional única:** setores de engenharia, jurídico, compras e recursos humanos atuam sob gestão compartilhada;
6. **Evento de crise sistêmica única:** a inadimplência do fundo financiador e os bloqueios judiciais impactaram simultaneamente todas as sociedades, demonstrando causa comum da crise e inviabilidade de tratamento isolado.

Esse modelo de atuação típico de grupos incorporadores que utilizam SPEs para execução de empreendimentos específicos garante eficiência técnica, controle de qualidade e racionalização de custos. Por outro lado, cria interdependência operacional e financeira, tornando inadequado o processamento autônomo das recuperações.

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

Assim, a RAUM atua como núcleo de coordenação empresarial e decisória, exercendo função de controladora efetiva das SPEs. As controladas, por sua vez, dependem diretamente da gestão centralizada, sem autonomia operacional plena.

Tal configuração não implica confusão patrimonial, mas evidencia a unidade econômica e a interdependência funcional que justificam o processamento conjunto sob consolidação processual, nos termos dos arts. 69-G e seguintes da Lei nº 11.101/2005.

A consolidação processual, portanto, apresenta-se como medida estritamente procedimental, destinada a assegurar coerência, eficiência e segurança jurídica ao trâmite da recuperação judicial, permitindo o controle unificado dos atos processuais, sem fusão de ativos ou passivos.

V.II - DA NECESSIDADE DE CONSOLIDAÇÃO PARA A EFICÁCIA DA RECUPERAÇÃO

A crise enfrentada pelo Grupo RAUM tem origem comum e efeitos generalizados, resultantes da interrupção dos repasses do fundo financiador responsável por sustentar as obras das SPEs. Esse evento exógeno comprometeu simultaneamente o fluxo financeiro e a execução dos empreendimentos, tornando inviável o tratamento isolado de cada sociedade. A condução de processos autônomos criaria decisões potencialmente conflitantes, aumento de custos e descompasso entre credores sujeitos à mesma causa econômica, contrariando os princípios da eficiência e da preservação da empresa (art. 47 da Lei nº 11.101/2005).

A consolidação processual apresenta-se, como instrumento necessário para assegurar coerência e efetividade à recuperação judicial, permitindo que o grupo econômico seja acompanhado sob um único juízo, com coordenação dos atos e administração conjunta, sem fusão de patrimônios. Trata-se de medida que viabiliza tratamento harmônico,

redução de custos e preservação da unidade produtiva, atendendo à finalidade social e econômica do instituto.

V.III - DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E DA SEGURANÇA JURÍDICA DOS ADQUIRENTES

As sociedades integrantes do Grupo RAUM desenvolvem empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, regularmente constituído e registrado, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964. Esse regime assegura a segregação absoluta dos bens, direitos e receitas vinculados a cada incorporação, os quais não se comunicam com o patrimônio geral da incorporadora, nem respondem por obrigações estranhas ao respectivo empreendimento.

Em harmonia com o art. 119, IX, da Lei nº 11.101/2005, os patrimônios afetados não se sujeitam à novação nem à extensão dos efeitos da recuperação judicial, permanecendo destinados exclusivamente à conclusão das obras e à entrega das unidades aos adquirentes.

A consolidação processual ora requerida não busca nem poderia buscar a comunhão dos patrimônios afetados, mas sim assegurar sua proteção e integridade sob controle judicial unificado. O tratamento conjunto do grupo permitirá evitar constrições indevidas e decisões conflitantes que, em execuções isoladas, vêm atingindo valores pertencentes a empreendimentos distintos, em ofensa à segregação legal.

Dessa forma, cada patrimônio de afetação permanecerá autônomo, com contabilidade própria, destinação exclusiva e fiscalização concentrada no juízo da recuperação judicial, garantindo transparência, segurança jurídica e proteção integral aos adquirentes e investidores. A medida, portanto, reforça o regime legal da incorporação imobiliária e assegura que a recuperação judicial atinja sua finalidade sem violar a estrutura segregada de cada empreendimento.

VI - DA ESTRUTURA SOCIETÁRIA E ORGANIZACIONAL

A documentação societária anexa comprova que as requerentes integram o Grupo RAUM, sob controle direto e centralizado da RAUM Empreendimentos Ltda., que exerce função de controladora e coordenadora operacional das demais sociedades de propósito específico (SPEs).

As certidões simplificadas da JUCESC evidenciam que a RAUM Empreendimentos Ltda. figura como sócia majoritária e administradora de todas as SPEs, o que também é demonstrado no **ANEXO II** com organograma juntado em sua última página do documento citando, sendo o Sr. Rodrigo Corrêa Becker o gestor comum, com poderes de administração e representação em todas as empresas do grupo.

De forma resumida, a estrutura societária é a seguinte:

1. **RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA. – ME**
    - Sócios: Rodrigo Corrêa Becker e RAUM Empreendimentos Ltda.
    - **Administrador**: Rodrigo Corrêa Becker.
2. **FLORÊNCIA JOAÇABA EMPREENDIMENTOS LTDA.**
    - Sócia majoritária: RAUM Empreendimentos Ltda.
    - **Administrador**: Rodrigo Corrêa Becker.
3. **FLORÊNCIA CURITIBANOS EMPREENDIMENTOS LTDA.**
    - Sócia majoritária: RAUM Empreendimentos Ltda.
    - **Administrador**: Rodrigo Corrêa Becker.
4. **HIGH LINE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**
    - Sócia majoritária: RAUM Empreendimentos Ltda.
    - **Administrador**: Rodrigo Corrêa Becker.

Todas as sociedades compartilham estrutura administrativa e sede operacional comum em Campos Novos/SC, adotando modelo de gestão integrada e objeto social correlato voltado à incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

Essa configuração societária evidencia a composição formal do grupo e sua coordenação hierárquica, fundamentos que sustentam a tramitação conjunta sob consolidação processual, nos termos dos arts. 69-G e seguintes da Lei nº 11.101/2005, sem implicar confusão patrimonial.

VII – DA VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

A análise econômico-financeira das requerentes demonstra que o Grupo RAUM permanece plenamente viável sob o ponto de vista patrimonial e operacional, enfrentando apenas desequilíbrio momentâneo de liquidez em razão de eventos externos, notadamente a inadimplência do fundo financiador e os bloqueios judiciais sobre receitas essenciais à execução das obras.

As demonstrações contábeis e os inventários de ativos anexos evidenciam que o endividamento total é inferior ao patrimônio líquido consolidado, confirmando a capacidade de solvência global e a possibilidade de pagamento integral dos credores mediante reorganização temporal do passivo.

A RAUM Empreendimentos Ltda. e suas controladas mantêm estrutura técnica consolidada, com corpo de engenharia próprio, equipamentos e modelo produtivo industrializado, fatores que asseguram eficiência operacional e capacidade de geração de caixa. Os empreendimentos em execução apresentam elevado grau de avanço físico, com unidades já comercializadas e patrimônio de afetação regularizado, garantindo segurança aos adquirentes e continuidade das obras.

Nos últimos exercícios, o grupo concluiu e entregou diversos empreendimentos habitacionais na região Oeste de Santa Catarina, participando ativamente de programas públicos como o Minha Casa, Minha Vida, e mantendo certificação PBQP-H, o que atesta sua conformidade técnica e reputação de mercado.

A presente recuperação judicial tem por finalidade equalizar o passivo, preservar a liquidez e assegurar a continuidade das atividades, em conformidade com o art. 47 da Lei nº 11.101/2005, que privilegia a função social e a manutenção da empresa como fonte produtiva e de empregos.

Restabelecido o equilíbrio financeiro sob supervisão judicial, o grupo estará apto a retomar o ritmo normal das obras e das entregas, garantindo a satisfação dos credores, a preservação dos empregos e a continuidade da atividade construtiva. A viabilidade econômico-financeira é concreta e demonstrada documentalmente, dependendo apenas da tutela jurisdicional temporária para permitir a reestruturação ordenada e transparente.

VIII – DO CUMPRIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA – ART. 51 DA LEI Nº 11.101/2005

A petição inicial da recuperação judicial deve ser instruída com os documentos previstos no art. 51 da Lei nº 11.101/2005. A Requerente já providenciou todos os documentos obrigatórios, conforme índice que acompanha esse petitório.

I – Exposição das causas concretas da situação patrimonial e razões da crise econômico-financeira:

- Consta na presente inicial tópico IV e em documentos complementares.

II – Demonstrações contábeis dos 3 últimos exercícios sociais e levantadas para instruir o pedido, incluindo:

a) Balanço patrimonial;

b) Demonstração de resultados acumulados;

c) Demonstração do resultado desde o último exercício social;

d) Relatório gerencial de fluxo de caixa e projeção;

e) Descrição das sociedades do grupo societário.

- Descritos no tópico **III.V**, e ANEXO II juntado com a presente exordial.

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

III – Relação nominal completa dos credores, (...):

- Juntado a este petitório, ANEXO III.

IV – Relação integral dos empregados, com funções, salários, indenizações e parcelas devidas (...):

- ANEXO IV.

V – Certidão de regularidade no Registro Público de Empresas, ato constitutivo atualizado e atas de nomeação dos administradores:

- ANEXO V.

VI – Relação dos bens particulares dos sócios controladores e administradores:

- ANEXO VI.

VII – Extratos atualizados de contas bancárias e aplicações financeiras (...):

- ANEXO VII.

VIII – Certidões dos cartórios de protestos da comarca da sede e filiais:

- ANEXO VIII.

IX – Relação das ações judiciais e procedimentos arbitrais em que a empresa figura como parte, com estimativa de valores:

- ANEXO IX.

X – Relatório detalhado do passivo fiscal:

- ANEXO X.

XI – Relação dos bens e direitos integrantes do ativo não circulante (...):

- Requer-se prazo adicional para apresentação.

Todos os documentos exigidos pelo art. 51 da LRF encontram-se anexados e organizados conforme o índice, estando à disposição deste Juízo e do Administrador Judicial, nos termos do §1º do dispositivo legal.

IX. DA CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS

Diante de todo o exposto, com fundamento nos arts. 47, 48, 51, 52 e 69-G da Lei nº 11.101/2005, e em consonância com os efeitos já reconhecidos na

tutela cautelar antecedente deferida nos autos conexos, requer-se a admissão e o processamento da presente Recuperação Judicial, determinando-se, desde logo:

I. TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA (PRÉVIA AO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO)

a) Seja deferida, em caráter de urgência e antes mesmo do deferimento do processamento da recuperação judicial, a determinação para que a Caixa Econômica Federal se abstenha imediatamente de realizar qualquer retenção, bloqueio, compensação ou apropriação de valores vinculados aos patrimônios de afetação das SPEs integrantes do Grupo RAUM, inclusive sob as rubricas de "amortização PJ" e "rotina fiadora", assegurando a livre movimentação dos recursos e sua destinação exclusiva à execução e conclusão das obras, em conformidade com o art. 31-A, §§1º e 6º, da Lei nº 4.591/1964 e com o art. 47 da Lei nº 11.101/2005, sob pena de multa diária;

b) o reconhecimento do caráter urgente e imprescindível da medida, para garantir a continuidade das atividades empresariais, a preservação dos empregos e a conclusão das obras habitacionais em andamento, evitando o colapso financeiro e a perda da função social da empresa;

c) a expedição de ofício aos Registros de Imóveis de Campos Novos e Joaçaba para priorizar os registros indispensáveis ao fluxo de repasses, vedada recusa fundada em restrições decorrentes da recuperação.

II. DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DAS PROVIDÊNCIAS INICIAIS

a) o deferimento do processamento da recuperação judicial da RAUM Empreendimentos Ltda. e das demais sociedades integrantes do grupo (Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda., Florença Curitibanos Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimentos SPE Ltda.), sob a forma de consolidação processual, nos termos dos arts. 47 e 69-G da Lei nº 11.101/2005 e do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 2.068.263/SP, com a concessão

do stay period legal de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável nos termos do art. 6º, §§ 4º e 12, da LRF, preservando-se a autonomia patrimonial das empresas e o controle judicial unificado dos atos processuais.

b) a suspensão de todas as ações, execuções e medidas constritivas em face das Requerentes, incluindo bloqueios judiciais, arrestos, penhoras, buscas e apreensões, protestos, registros negativos e quaisquer atos de expropriação, inclusive os incidentes sobre bens afetados e garantias fiduciárias, para assegurar a continuidade das atividades e a preservação da função social da empresa;

c) a determinação de suspensão dos protestos e anotações restritivas junto aos órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC e congêneres), devendo constar nos registros a anotação de "efeitos suspensos por decisão judicial";

d) a autorização para utilização da decisão como ofício judicial, a ser apresentado pelos procuradores das Requerentes nos autos das ações em curso, como instrumento de comunicação oficial deste Juízo às demais instâncias, resguardando a efetividade da recuperação e evitando constrições indevidas;

e) a autuação em apartado e sob sigilo restrito dos documentos que contenham informações patrimoniais e pessoais dos sócios administradores, em especial declarações de bens e rendimentos, nos termos do art. 4º da Recomendação nº 103/2021 do CNJ, com acesso exclusivo ao Juízo e ao Ministério Público;

f) Seja reconhecida a competência exclusiva deste Juízo da Recuperação Judicial para conhecer e decidir sobre todos os atos de execução, constrição, arresto, bloqueio, compensação ou cobrança relativos às Recuperandas, inclusive perante juízos trabalhistas, cíveis e federais, determinando-se que eventuais ofícios, intimações e comunicações sejam encaminhados exclusivamente por meio deste processo recuperacional, nos termos do art. 6º, §§ 2º e 7º, da Lei nº 11.101/2005, e conforme o entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça (AgInt no CC: 178571 MG 2021/0098090-5) e do Tribunal de Justiça de Santa Catarina..

g) Seja determinada a expedição de ofícios aos tabelionatos de protesto e aos órgãos de proteção ao crédito (SPC, Serasa, Boa Vista, e congêneres), para que se abstenham de promover novas restrições, inscrições ou protestos relativos a créditos sujeitos à recuperação judicial, salvo mediante autorização expressa deste Juízo, sob pena de nulidade, em observância ao art. 52, inciso III, da Lei nº 11.101/2005, e conforme entendimento firmado no Agravo de Instrumento nº 1022251-12.2023.8.11.0000 (TJ-MT);

h) Determinar, nos termos do art. 52, V, da Lei nº 11.101/2005, a intimação eletrônica do Ministério Público e das Fazendas Públicas Federal e Estadual, bem como dos Municípios em que as Recuperandas possuam estabelecimento, para ciência do processamento, assegurando-se a transparência e a regularidade do procedimento;

III. DOS PEDIDOS QUANTO AO TÓPICO III.V - DO QUADRO GERAL DE EMPREENDIMENTOS

a) Seja reconhecida, nos termos dos arts. 47 e 49, §3º, da Lei nº 11.101/2005, a ESSENCIALIDADE de todos os empreendimentos vinculados à RAUM Empreendimentos Ltda., inclusive daqueles não sujeitos à consolidação processual: Residencial Munich, Residencial Liverpool V, Residencial Liverpool VI e Residencial Liverpool VII, vedando-se a prática de qualquer ato de constrição, bloqueio, rescisão contratual, busca e apreensão ou retomada de posse por terceiros, enquanto perdurar a supervisão deste Juízo, em observância à regra específica de proteção aos bens/ativos essenciais (art. 49, §3º, LRF), conforme entendimento do STJ AgInt no AREsp 1475536/RS;

b) Reconhecer da natureza concursal dos créditos dos antigos proprietários dos terrenos (Munich e Liverpool V) vinculados aos empreendimentos Residencial Munich e Residencial Liverpool V, afastando-se qualquer possibilidade de rescisão contratual, imissão/retomada de posse ou medidas possessórias equivalentes, devendo eventuais pretensões ser exercidas exclusivamente pela via de habilitação no quadro geral de credores, nos termos do art. 49, caput, da Lei nº 11.101/2005, e em harmonia com o regime da incorporação e do patrimônio de afetação (arts. 31-A a 31-F e 40 da Lei nº

4.591/1964), conforme jurisprudência do STJ - REsp 1.537.012/RJ.

c) Seja reconhecida, nos termos dos arts. 47 e 49, §3º, da Lei nº 11.101/2005, a essencialidade da sala comercial térrea localizada no Empreendimento HIGH LINE, utilizada como sede administrativa, escritório central e matriz operacional das Recuperandas, determinando-se a vedação de qualquer ato de constrição, retomada de posse, turbação ou imissão por terceiros, inclusive por antigos proprietários ou credores, enquanto perdurar a supervisão deste Juízo.

IV. DOS PEDIDOS QUANTO AO TÓPICO III.VI – DO MODELO DE NEGÓCIO E INTERDEPENDÊNCIA ESTRUTURAL (...)

a) Reconheça-se, em cognição sumária, que a crise do grupo RAUM é conjuntural e exógena, inadimplência do fundo financiador, alta da taxa básica de juros, retração de crédito e aumento de insumos, configurando crise de liquidez temporária, e não insolvência estrutural, autorizando o tratamento recuperacional (art. 47, Lei 11.101/2005), à vista da prova pré-constituída (SINAPI/INCC, medições/retenções CEF, estágio físico avançado e VGV/estoque), sem prejuízo da ulterior verificação pelo Administrador Judicial;

V. DOS PEDIDOS QUANTO AO TÓPICO IV.I – DO CALOTE DO FUNDO FRONTEIRA

a) a determinação para que o Fundo Fronteira Gestão de Investimentos Ltda., sua gestora, securitizadora Habitasec S/A e demais intervenientes liberem, às suas expensas, todas as garantias fiduciárias e reais que ainda permanecem constituídas na operação de crédito frustrada imputável ao financiador, nos termos do art. 422 do Código Civil e analogia Tema 1.078/STJ sobre baixa de gravame, assegurando à recuperanda plena disponibilidade dos ativos para viabilizar nova alienação ou contratação de financiamento com outro agente financiador, sob pena de multa diária a ser declarada por esta juíza.

b) o reconhecimento de que o atraso na execução das obras e no cumprimento dos cronogramas decorreu de evento externo e imprevisível, consistente no inadimplemento do Fundo Fronteira, em consonância com o art. 393 do Código Civil e

com o princípio da função social da empresa (art. 47 da Lei nº 11.101/2005);

VI. DOS PEDIDOS QUANTO AO TÓPICO IV.VII – DOS BLOQUEIOS E COMPENSAÇÕES UNILATERAIS PROMOVIDOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

a) a determinação para que a Caixa Econômica Federal se abstenha de efetuar retenções, compensações ou deduções unilaterais nas contas vinculadas aos empreendimentos Florença IX, XII, XIII e Joaçaba, especialmente sob as rubricas de "amortização PJ" e "rotina fiadora", assegurando que tais recursos sejam aplicados exclusivamente na execução e conclusão das obras em conformidade com o art 31ª A §6º a Lei nº 4.591/1964, sob pena de multa diária, em conformidade com o precedente STJ - AgInt no REsp: 2117403 MG

b) a condenação da Caixa Econômica Federal à imediata restituição dos valores indevidamente retidos, a título de "rotina fiadora", obrigação acessória de fiança nas contas vinculadas aos patrimônios de afetação dos empreendimentos Florença IX, XII, XIII e Joaçaba, devidamente atualizados, por configurarem desvio de finalidade em afronta ao art. 31-A, §6º, da Lei nº 4.591/1964;

c) o reconhecimento de que os créditos eventualmente detidos pela Caixa Econômica Federal em razão da "rotina fiadora" obrigação acessória assumida pela incorporadora em contratos de financiamento celebrados entre clientes adquirentes e a instituição financeira possuem natureza exclusivamente quirografária, devendo ser habilitados no processo de recuperação judicial, sendo vedada qualquer forma de satisfação direta, compensação ou apropriação de recursos oriundos do patrimônio de afetação, nos termos do art. 49 da Lei nº 11.101/2005 e do art. 31-A, §§1º e 6º, da Lei nº 4.591/1964;

d) o reconhecimento judicial de que as unidades imobiliárias vinculadas aos empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal, bem como suas vendas e respectivas receitas, constituem bens e valores essenciais à continuidade das obras e à preservação da atividade empresarial, devendo

permanecer livres de qualquer retenção, bloqueio ou compensação por parte de instituições financeiras, assegurando que os recursos sejam aplicados exclusivamente na execução e conclusão dos empreendimentos, em conformidade com o art. 47 da Lei nº 11.101/2005 e o art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, conforme entendimento do STJ, AgInt no CC 183.972/RS (Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/08/2020) e do TJSP, AI nº 2012515-96.2024.8.26.0000 (Rel. Des. Sérgio Shimura, j. 16/07/2024).

e) a autorização para que, no curso do processo recuperacional, seja admitida a entrada de novo agente financiador nos termos dos arts. 69-A a 69-F da Lei nº 11.101/2005, mediante a concessão de novo financiamento destinado à conclusão das obras e à preservação da atividade empresarial, com garantia real superveniente e prioridade absoluta sobre quaisquer outros créditos, inclusive trabalhistas e fiscais, assegurando a captação de recursos essenciais à execução do plano e à continuidade da Recuperanda.

VII. DOS PEDIDOS QUANTO AO TÓPICO IV.IX – DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO SÓCIO ADMINISTRADOR

a) a declaração de que o imóvel residencial do sócio administrador, constitui neste caso bem de família impenhorável, aplicando-se o art. 1º da Lei nº 8.009/1990 e o Tema Repetitivo nº 1.261/STJ, determinando-se a suspensão de qualquer ato de consolidação ou leilão, em conformidade com o precedente do TJ-RJ (AI 0028821-72.2024.8.19.0000) e o art. 47 da Lei 11.101/2005;

VIII. DOS PEDIDOS QUANTO AO TÓPICO V – DA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E DA INCLUSÃO DAS SPES

a) a autorização para o processamento conjunto da recuperação judicial das empresas integrantes do Grupo: RAUM Empreendimentos Ltda., Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda., Florença Curitibanos Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimentos SPE Ltda., sob a forma de consolidação processual, com

fundamento nos arts. 47 e 69-G da Lei nº 11.101/2005, preservando-se a autonomia patrimonial de cada sociedade e o controle judicial unificado dos atos processuais;

b) a nomeação de administrador judicial único, conforme o art. 69-H da LRF, para condução coordenada do processo, garantindo uniformidade de informações, racionalidade procedimental e redução de custos operacionais;

c) a tramitação conjunta e coordenada dos atos processuais, inclusive com publicação unificada de editais, comunicações e convocações, assegurando coerência decisória e celeridade, conforme a praxe consolidada nesta Vara;

d) a extensão dos efeitos suspensivos previstos no art. 6º, §12, da LRF, alcançando todas as empresas listadas, a fim de evitar decisões conflitantes e garantir a efetividade da recuperação judicial do grupo;

e) o reconhecimento da unidade econômica e gerencial do grupo RAUM, caracterizada pela gestão centralizada, compartilhamento operacional e interdependência financeira, sem confusão patrimonial, para fins exclusivos de organização processual e coerência jurisdicional, em consonância com o entendimento do STJ no REsp 2.068.263/SP (Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 26/09/2023);

f) o reconhecimento de que a consolidação processual é medida de natureza estritamente procedimental, destinada a assegurar eficiência, economia processual e uniformidade de controle jurisdicional, sem extensão automática dos efeitos patrimoniais entre as empresas, em respeito à autonomia individual e à segurança jurídica dos credores e adquirentes.

IX. DOS PEDIDOS QUANTO AO TÓPICO VIII – DO CUMPRIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA – ART. 51 DA LEI Nº 11.101/2005

a) o reconhecimento de que a Requerente preenche integralmente os requisitos previstos nos arts. 47, 48 e 51 da Lei nº 11.101/2005, exercendo regularmente suas atividades há

mais de dois anos, não tendo obtido recuperação anterior, nem se encontrando em estado falimentar ou sob qualquer das hipóteses impeditivas legais;

b) a homologação do índice de documentos e da regularidade formal da instrução inicial, reconhecendo-se que os anexos apresentados atendem ao padrão contábil e jurídico exigido para o prosseguimento do feito, em conformidade com o §1º do art. 51 da LRF;

c) Requer-se, também, o prazo de 05 (cinco) dias após intimação, para juntada de documentos complementares exigidos pelo art. 51 da Lei 11.101/2005, sem que isso prejudique a apreciação da tutela pleiteada.

d) Por fim, requer-se que todas as intimações e publicações sejam realizadas exclusivamente em nome da advogada GEOVANA MARTINS PEREIRA, inscrita na OAB/PR 115.549 e OAB/SC 75.793-A, nos termos do art. 272, §§ 2º e 5º, do CPC, sob pena de nulidade.

Dá-se à causa o valor de **R$ 23.081.986,90** (vinte e três milhões oitenta e um mil novecentos e oitenta e seis reais e noventa centavos), para fins fiscais e de alçada.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Florianópolis/SC, 12 de outubro de 2025.

GEOVANA MARTINS
OAB/PR 115.549
OAB/SC 75.793-A