Laudo de constatação prévia

Processo n. 5010100-52.2025.8.24.0019

Juízo da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Concórdia - SC

RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA.

HIGH LINE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

FLORENCA CURITIBANOS EMPREENDIMENTOS LTDA

FLORENCA JOACABA EMPREENDIMENTOS LTDA

Outubro/2025

SCZ Scalzilli administração judicial

Sumário

1. Considerações preliminares 3
2. Pedido de recuperação judicial e objeto do laudo 4
3. Metodologia 5
4. Histórico e causas da crise 6
5. Questão prejudicial: SPEs e o patrimônio de afetação 9
6. Informações da Requerente 15
7. Da reunião com as Requerentes 17
8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento) 19
9. Principal estabelecimento 33
10. Exercício regular da atividade por dois anos 34
11.Consolidação processual 35
12. Essencialidade de bens 36
13. Dos pedidos da petição inicial 39
14. Empregados 43
15. Passivo concursal 44
16. Passivo extraconcursal 46
17. Dimensões do art. 47 47
18. Dimensões do art. 48 e 48-A 48
19. Dimensões do art. 51 49
20. Análise das demonstrações econômico-financeiras 53
21. Conclusões 61

1. Considerações preliminares

- Inicialmente, cumpre referir as premissas que basearam este Laudo, bem como destacar alguns pontos para melhor compreensão do trabalho desenvolvido.
- **Os resultados constantes no presente Laudo se baseiam em informações contábeis, financeiras e operacionais fornecidas pelas Requerentes** nos autos do processo n. 5010100-52.2025.8.24.0019, em trâmite perante o Juízo da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Concórdia – SC. Além disso, a pedido da Equipe Técnica, foram enviados documentos e informações complementares durante a elaboração do presente Laudo, os quais serão apresentados em conjunto com este Laudo (**Anexo – Documentos enviados**).
- Para chegar às conclusões apresentadas, entre outros aspectos: (i) tomou-se como boas e válidas as informações contidas nas demonstrações contábeis e financeiras das Requerentes disponibilizadas no processo, bem como enviadas diretamente pelas Devedoras a esta Equipe durante a elaboração do Laudo; e (ii) realizou-se visitas aos estabelecimentos das Requerente nos dias 24 e 28 de outubro de 2025.
- As informações fornecidas pelas Requerentes **não foram objeto de exame independente ou auditadas**. A responsabilidade técnica pelas demonstrações contábeis é dos profissionais que as subscrevem, presumindo-se sua integridade formal e material.
- No âmbito da análise e diante do escopo do presente Laudo, presume-se que as informações disponibilizadas estavam completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes.
- Diante desse contexto e daquilo que prevê o art. 51 da LREF, **a análise da Equipe Técnica se restringirá à conferência da existência de atividade e da completude da documentação apresentada pelas Devedoras**, não cabendo, neste momento, imiscuir-se na análise de mérito da documentação, em especial das demonstrações contábeis e financeiras, tampouco apresentar qualquer diagnóstico sobre a viabilidade econômica.
- As informações às quais a Equipe Técnica teve acesso e que foram utilizadas para elaboração deste Laudo **não serão aproveitadas para qualquer outro fim**.

2. Pedido de recuperação judicial e objeto do laudo

- Em 12/10/2025, as sociedades Raum Empreendimentos Ltda., Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda., High Line Empreendimentos SPE Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimentos Ltda. ajuizaram ação de recuperação judicial perante o Juízo da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Concórdia/SC, indicando se trataram de empresas atuantes no ramo da construção civil e incorporação imobiliária, com ênfase em habitação de interesse social e participação em programas habitacionais como o "Minha Casa, Minha Vida".
- Descreveram que, diante do crescimento do setor e da ampliação do número de empreendimentos, o Grupo consolidou-se como uma das principais construtoras da região Meio-Oeste catarinense, responsável pela execução de diversos projetos habitacionais em municípios como Campos Novos, Joaçaba, Curitibanos e Joinville.
- Diante do cenário de crise financeira atualmente enfrentado, caracterizado pela retenção de repasses bancários e paralisação de obras, as sociedades requereram o deferimento do processamento da recuperação judicial de forma imediata, buscando preservar suas atividades e reestruturar o passivo existente.
- A despeito do que foi referido pela Requerente sobre a constatação prévia, houve a determinação de sua realização pelo Juízo, objetivando *"[...] determinar as reais condições de funcionamento da empresa e a regularidade das documentações apresentadas, nos termos do que dispõe o artigo 51-A da Lei n. 11101/05, incluído pela Lei n. 14.112/20"*.
- Assim, o presente laudo objetiva, primordialmente, conter as conclusões desta Equipe Técnica sobre: (i) as reais condições de funcionamento das empresas; e (ii) a regularidade da documentação apresentada pela Requerente.

3. Metodologia

- Considerando a decisão judicial proferida pelo Juízo Recuperacional, o disposto no art. 51-A da Lei 11.101/2005, bem aquilo que prevê a Recomendação 57 do CNJ, este Laudo será dividido da seguinte forma:

  (i) histórico e causas da crise;

  (ii) Questão prejudicial: SPEs e o patrimônio de afetação;

  (iii) informações sobre a Requerente sob o ponto de vista societário e operacional;

  (iv) Da reunião com as Requerentes;

  (v) descrição da visita técnica realizada nos estabelecimentos da Requerente;

  (vi) verificação do principal estabelecimento;

  (vii) verificação da existência de atividade empresarial;

  (viii) Verificação de consolidação processual;

  (ix) exame da folha de colaboradores;

  (x) análise do passivo concursal e extraconcursal declarado;

  (xi) constatação das dimensões preconizadas pelo art. 47 da Lei 11.101/2005;

  (xii) verificação objetiva do preenchimento dos requisitos que dizem respeito à legitimidade do devedor para requerer a recuperação judicial, previstos nos arts. 48 e 48-A da Lei 11.101/2005;

  (xiii) verificação objetiva do preenchimento dos requisitos para a apresentação do pedido de recuperação judicial que dizem respeito à documentação exigida no art. 51 da Lei 11.101/2005;

  (xiv) análise contábil-financeira.

- Como forma de indicar a presença ou não de alguns dos elementos necessários ao ajuizamento da recuperação judicial, esta Equipe Técnica utilizará a seguinte legenda:

Observado	
Observado parcialmente	
Não observado	

4. Histórico e causas da crise

- De acordo com o narrado na petição inicial, a Raum Empreendimentos Ltda. foi constituída em 2013, na cidade de Campos Novos/SC, fruto da iniciativa de seu sócio fundador, Sr. Rodrigo Corrêa Becker, que identificou demanda por habitação popular de qualidade na região Meio-Oeste de Santa Catarina.
- Através de proposta voltada à industrialização da construção civil, a empresa estruturou seu modelo produtivo com produção própria de concreto, utilização de formas de alumínio moldadas *in loco* e padronização construtiva, o que possibilitou reduzir custos e aumentar a eficiência na execução das obras.
- Com o êxito dos primeiros projetos, a Raum expandiu suas atividades por meio da constituição de sociedades de propósito específico (SPEs), voltadas à execução de empreendimentos imobiliários distintos, porém sob gestão centralizada e estrutura administrativa comum. Integram esse grupo as seguintes empresas:
  - **Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda.:** responsável pelo Residencial Florença Joaçaba, com 111 unidades em sua primeira fase e 101 na segunda, vinculadas ao modelo "Apoio à Produção" da Caixa Econômica Federal;
  - **Florença Curitibanos Empreendimentos Ltda.:** encarregada do Residencial Florença Curitibanos, composto por 210 unidades habitacionais voltadas à habitação de interesse social; e
  - **High Line Empreendimentos SPE Ltda.:** voltada à construção do Edifício High Line, empreendimento de padrão médio-alto, com 16 pavimentos, localizado no centro de Campos Novos/SC.
- Narram que se consolidaram como um dos principais agentes da construção civil regional, com atuações expressivas em Campos Novos, Joaçaba, Curitibanos e Joinville, e foco na habitação de interesse social, especialmente por meio do Programa "Minha Casa, Minha Vida". A Raum Empreendimentos Ltda. seria, inclusive, a única construtora do Meio-Oeste catarinense certificada no PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat), requisito essencial para acesso a financiamentos públicos e execução de obras de cunho social.
- Todavia, o crescimento acelerado, aliado ao aumento do custo dos insumos da construção civil e à instabilidade dos repasses financeiros por parte da Caixa Econômica Federal, teria levado o grupo a enfrentar uma crise de liquidez.

4. Histórico e causas da crise

- Nesse sentido, a partir de 2023, a situação teria se agravado em razão da retenção unilateral de valores vinculados aos contratos de financiamento e repasses de vendas, prática que comprometeu o fluxo de caixa e resultou na paralisação parcial das obras e na dificuldade de honrar compromissos com fornecedores e empregados.
- Além disso, enfrentaram problemas com a não concretização de aportes financeiros previamente pactuados com fundos de investimento, notadamente o Fundo Fronteira, que havia se comprometido a investir quase R$ 30 milhões em projetos estratégicos, aportes que jamais se efetivaram. A ausência desses recursos teria desestruturado o cronograma financeiro de obras como o High Line e o Florença Curitibanos, que dependiam diretamente desses aportes para avançar.
- Somados à esses, destacam como causa da crise, também:
  - Retenção unilateral de valores pela CEF, que, mesmo após medições de obra e aditivos contratuais, teria passado a compensar parcelas de financiamento e juros diretamente nas contas vinculadas às SPEs, reduzindo o fluxo de caixa e comprometendo a continuidade das construções;
  - Aumento expressivo dos custos de materiais de construção, estimado entre 25% e 35% desde 2022, segundo índices do SINAPI/IBGE e INCC/FGV, o que elevou o custo das obras e reduziu as margens de lucro;
  - Inadimplência de adquirentes e queda na velocidade de vendas, especialmente nos empreendimentos vinculados ao programa de Apoio à Produção da Caixa, que dependem de repasses contínuos para sustentar a execução;
  - Pressões contratuais de parceiros e fornecedores, que, diante do atraso nos pagamentos e da paralisação das obras, ingressaram com medidas judiciais e rescisões contratuais, agravando o quadro de endividamento; e
  - Bloqueios judiciais indevidos em contas vinculadas, inclusive após decisões liminares favoráveis, comprometendo ainda mais a liquidez e a gestão financeira do grupo.
- A soma desses fatores teria provocado estrangulamento financeiro severo, levando à paralisação parcial ou total dos canteiros de obras, à impossibilidade de cumprimento de obrigações contratuais e trabalhistas e ao risco de colapso operacional.

4. Histórico e causas da crise

- Ainda assim, a Raum e suas SPEs narram que mantêm ativos expressivos e empreendimentos com elevado potencial econômico, cuja conclusão, segundo defendem, poderá gerar receita suficiente para o adimplemento do passivo e a recuperação da atividade empresarial.
- Conforme apontado pelos documentos apresentados e referido na decisão judicial, o valor do passivo global sujeito à recuperação judicial é de R$ 23.081.986,90.

5. Questão prejudicial: SPEs e o patrimônio de afetação

- A estrutura societária do grupo requerente evidencia a coexistência de sociedades com naturezas jurídicas distintas no âmbito da incorporação imobiliária.
- Enquanto parte das empresas atua como sociedades de propósito especifico, criadas exclusivamente para a execução de um único empreendimento, outras funcionam como incorporadoras genéricas, com objeto social amplo e atuação em diversos projetos. Essa diferenciação se mostra importante para compreender a incompatibilidade de parte delas com o regime da recuperação judicial, especialmente diante da existência de patrimônios de afetação ativos.
- No presente caso, verifica-se que as sociedades Florença Joaçaba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimentos Imobiliários Ltda. configuram autênticas sociedades de propósito especifico, uma vez que foram constituídas com objeto social restrito à execução e comercialização de um empreendimento determinado, com referência expressa nas matrículas dos imóveis, integralização de capital mediante terreno vinculado e previsão de dissolução após a conclusão do projeto e a liquidação de suas obrigações, segue demonstração abaixo:

- Contrato social Florença Curitibanos Empreendimentos Ltda.:

> ***Parágrafo Primeiro:***
>
> Tendo o presente contrato o objetivo principal a implantação e desenvolvimento do empreendimento imobiliário, denominado Residencial Florença Curitibanos, composto de 206 unidades residenciais e 4 lojas comerciais, bem como terá o mesmo prazo de existência da Sociedade de Propósito Específico que ela regulamenta, prorrogando-se sua vigência até a liquidação dos direitos e obrigações decorrentes do objeto deste contrato.
>
> A presente sociedade foi criada para desenvolvimento do empreendimento imobiliário e é feita na modalidade de Sociedade de Propósito Específico - SPE
>
> O prazo de duração da presente SOCIEDADE DE PROPÓSTIO ESPECÍFICO (SPE) criada para a implantação do empreendimento RESIDENCIAL FLORENÇA CURITIBANOS, é indeterminado, prorrogando-se sua vigência até a liquidação dos direitos e obrigações decorrentes do objeto deste contrato.

> Devidamente constituída a SPE, bem com integralizado o terreno em favor desta, a SÓCIA OSTENSIVA e os SÓCIO PARTICIPANTES, terão prazo comum de 96 (noventa e seis) meses para cumprirem suas obrigações contratuais, prazo esse que se inicia a partir expedição do alvará de construção pela Prefeitura Municipal de Curitibanos/SC e registro da Incorporação Imobiliária.

- Contrato social Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda.:

> **Parágrafo Primeiro**: A sociedade iniciou suas atividades em 10 de março de 2020 e seu prazo de duração será indeterminado. Tendo o presente contrato o mesmo prazo de existência da Sociedade de Propósito Específico que ela regulamenta, prorrogando-se sua vigência até a liquidação dos direitos e obrigações decorrentes do objeto deste contrato.

> **Parágrafo Único:** A sociedade ora constituída será uma sociedade empresarial limitada com o propósito específico de execução de Obras e Serviços necessários à implantação dos empreendimentos objeto do Contrato Particular de Parceria Empresarial em Empreendimento Imobiliário, celebrados pelas empresas sócias em data de 11/12/2019.
> I – As obras referentes à implantação e execução do Condomínio Residencial Florença Joaçaba, que será edificado em um terreno com área aproximada de 52.370,92m², destinados às edificações, e mais área de preservação ambiental a ser unificada ao terreno das edificações, a serem confirmadas pelo levantamento topográfico, regularizadas e desmembradas das áreas da matrícula de nº 35.780 do Cartório de Registro de Imóveis de Joaçaba/SC, o empreendimento será composto de aproximadamente 210 casas e mais 7 salas comerciais e áreas de lazer de uso em comum, e sua execução por sua vez, deverão ser subdivididas em blocos, cujas obras e aprovações e execuções serão definidas pela sócia administradora, conforme cronograma de obras;

- Ambas também possuem patrimônio de afetação ativo, regularmente instituído, o que lhes confere um regime jurídico autônomo e incomunicável com o patrimônio geral da incorporadora ou de outras sociedade do grupo.

5. Questão prejudicial: SPEs e o patrimônio de afetação

- Florença Curitibanos, matrícula 25.414:

> **Av-7-25.414** - Curitibanos/SC - 27/05/2022. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO,** ***conforme requerimento firmado em 30/07/2021, protocolado sob nº 101.205 em 29/04/2022,*** fica o presente imóvel, nos termos dos arts. 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, submetido ao ***Regime de Afetação,*** não respondendo por dívidas do Incorporador, que não digam respeito a esta unidade. ***Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ*** nº 1001636296, pago no valor de R$ 484,97, em 10/08/2021. Protocolo nº 101.205, de 29/04/2022. Emolumentos: R$ 371,10 Selo de fiscalização: GMB58071-NS3O - Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 374,21. Ato lavrado na vigência das Circulares nº 64/2020 e nº 73/2020 e Provimento nº 22/2020 - CGJ-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes): _____.

- Florença Joaçaba, matrícula 35.780:

> AV.7-35.780. Joaçaba, 17 de dezembro de 2021. Prot. 89825, datado de 10/11/2021, L. 1 "Y". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando nesta matrícula que para garantia integral do cumprimento das Obrigações decorrentes da incorporação constante no R.4, submete por intermédio do presente instrumento, a incorporação do Empreendimento ao regime da afetação conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4591/64 com alterações introduzidas pela Lei n.º 10931/2004. Em decorrência desta averbação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros

- Já em relação à High Line Empreendimento SPE Ltda. e à Raum Empreendimentos Ltda., cumpre destacar que, embora a primeira traga em sua denominação a sigla "SPE", nenhuma das duas sociedades se enquadra efetivamente como sociedade de propósito específico.

- A inclusão da sigla "SPE" no nome empresarial da High Line possui caráter meramente formal e não traduz a realidade jurídica e funcional da empresa. O exame de seu contrato social revela que ela possui objeto social genérico, abrangendo atividades amplas de incorporação, construção e comercialização de imóveis, sem limitação a um único empreendimento ou previsão de dissolução após o cumprimento de um propósito específico.

- Situação semelhante ocorre com a Raum Empreendimentos Ltda., cuja análise contratual também evidencia objeto social amplo e de duração indeterminada, abrangendo atividades diversas como compra e venda de imóveis, locação, incorporação, loteamento e construção, sem qualquer limitação a um projeto específico ou previsão de encerramento após a conclusão de determinada obra.

- A Raum, portanto, não se constitui como uma sociedade de propósito específico, mas como uma incorporadora controladora, responsável pela criação e gestão de SPEs destinada ao desenvolvimento de empreendimentos individualizados. Ainda que participe como sócia ou administradora de SPEs que mantenham patrimônios de afetação, a empresa não se confunde com elas e tampouco está submetida ao mesmo regime jurídico.

5. Questão prejudicial: SPEs e o patrimônio de afetação

- Dessa forma, tanto a Raum Empreendimentos Ltda. quanto a High Line Empreendimento SPE Ltda. configuram sociedades incorporadoras de natureza genérica, que atuam de forma permanente no mercado imobiliário e podem participar simultaneamente de diversos projetos, inclusive como controladoras de sociedades com patrimônio de afetação.
- Superado tal ponto e estabelecido que a SPE é aquela cuja atividade é restrita a um projeto específico, e que no presente caso apenas as sociedades Florença Joaçaba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimentos Imobiliários Ltda. se enquadram como tal, necessário, então, examinar os efeitos da existência de patrimônio de afetação, disciplinados nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964 (Lei de incorporações imobiliárias).
- O patrimônio de afetação cria uma completa separação jurídica e contábil entre os bens, direitos e obrigações afetados e o patrimônio geral da sociedade ou de seu controlador, sendo expressamente estabelecido no art. 31-A, §1º, que tais bens *"não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva*.".
- Ademais, a legislação é clara ao dispor que a recuperação judicial ou falência do incorporador não atinge o patrimônio de afetação, conforme estabelece o art. 31-F da Lei 4.591/1964.
- O regime de afetação, ao criar uma esfera autônoma de bens e obrigações, se torna incompatível com a sistemática prevista na Lei 11.101/2005, cuja aplicação pressupõe a unificação do ativo e do passivo do devedor para efeito de reorganização.
- Essa incompatibilidade decorre da própria finalidade de afetação, que exclui do alcance dos credores da incorporadora os bens vinculados à incorporação especifica, impedindo que sejam utilizados para satisfazer obrigações estranhas ao empreendimento.
- Reconhece-se, portanto, que a recuperação judicial de sociedades de propósito específico que possuam patrimônio de afetação ativo é juridicamente inviável, uma vez que se tratam de regimes mutuamente excludentes, já que enquanto a recuperação judicial pressupõe a concursalidade do passivo, o patrimônio de afetação se caracteriza pela segregação e autonomia do patrimônio em relação à incorporadora.

5. Questão prejudicial: SPEs e o patrimônio de afetação

- Os tribunais têm afirmado que, uma vez instituído o patrimônio de afetação, os bens e receitas do empreendimento se tornam incomunicáveis e não podem ser abrangidos pelos efeitos da recuperação judicial, sob pena de violação da proteção conferida aos adquirentes e da quebra do princípio da especialização patrimonial. Nesse sentido:

  [...] 3. A Terceira Turma desta Corte Superior, ao apreciar Recurso Especial nº 1.958.062/RJ interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A.- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ***assentou que as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos****.* (AgInt no AREsp n. 2.141.952/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023 – destaques nossos)

- Em complemento: (TJSP; AI n. 2255397-60.2022.8.26.0000, Rel. Des. Sérgio Shimura, j. 19.12.2023 e TJSP; AI 2324266-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Sérgio Shimura; j. 09/06/2025).

- Ressalta-se, ainda, que a apuração de eventual superávit do patrimônio afetado somente é possível após a conclusão e liquidação do empreendimento, sendo inviável, portanto, a projeção de resultados ou a utilização desses ativos no contexto de um plano de recuperação.

- Em síntese, a recuperação judicial se mostra inviável quando coexistem, cumulativamente, a SPE e a existência de patrimônio de afetação ativo. Situação diversa seria se estaríamos diante de SPE sem patrimônio de afetação, hipótese em que estaria permitida a análise dos requisitos necessários para o processamento da recuperação judicial:

- Assim, à luz de tais fundamentos, esta Auxiliar conclui que as sociedades Florença Joaçaba Empreendimento Imobiliário Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimento Imobiliário Ltda. não reúnem os pressupostos para o deferimento do processamento da recuperação judicial, porquanto submetidas a regime jurídico próprio, que impede a sujeição de seus ativos e passivos ao regime da LREF.

5. Questão prejudicial: SPEs e o patrimônio de afetação

- Para que não restem dúvidas, segue jurisprudência que consolida esse entendimento:

  Agravo de Instrumento. Recuperação Judicial. Decisão que deferiu o processamento do pedido apenas da sociedade limitada, rejeitado o das SPEs, com patrimônio de afetação ativo. Inconformismo. Não acolhimento. ***A recuperação judicial é incompatível para a SPE com patrimônio de afetação ativo, em razão da incomunicabilidade prevista no art. 31-A, § 1º, da Lei n. 4.591/1964****. Ademais, eventual falência do incorporador não tem força para atingir o patrimônio de afetação constituído, na forma do art. 31-F, do mesmo diploma legal. Eventual superavit só será conhecido depois de extinto o patrimônio de afetação, situação que, ao menos por ora, não se cogita. A destituição do incorporador, pelas associações dos representantes dos adquirentes, torna ainda mais improvável a recuperação judicial das SPEs. De qualquer forma, o processo de recuperação judicial não comporta a perícia pretendia pelas agravantes, que, inclusive, é desnecessária. Decisão mantida. Recurso desprovido.*

  (TJSP; Agravo de Instrumento 2369104-35.2024.8.26.0000; Relator (a): Grava Brazil; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs - 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem; Data do Julgamento: 07/04/2025; Data de Registro: 07/04/2025 – destaques nossos)

- Por sua vez, as sociedades Raum Empreendimento Ltda. e High Line Empreendimento SPE Ltda., embora atuem como incorporadoras de empreendimentos afetados, não são sociedades de propósito específico, razão pela qual, em tese, podem se submeter à recuperação judicial quanto às obrigações estranhas aos empreendimentos afetados.

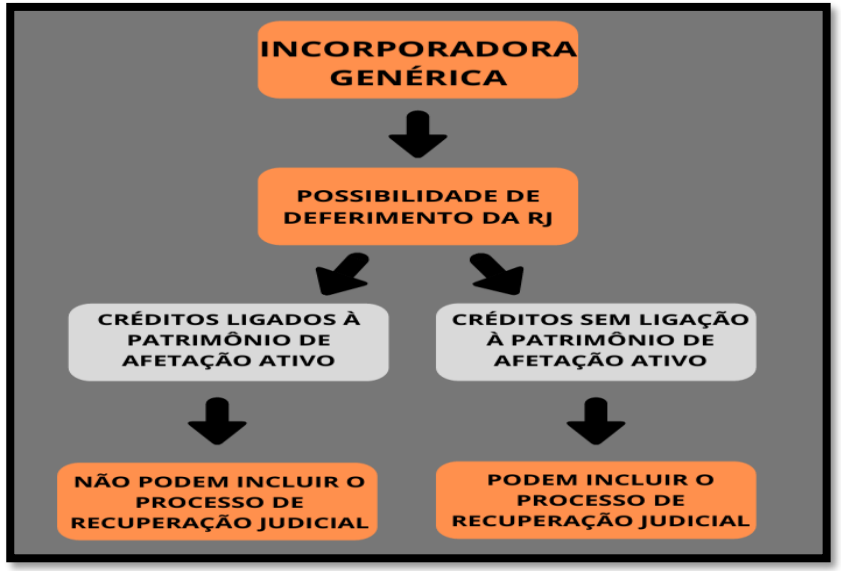
- Todavia, deve-se observar que no caso das incorporadoras genéricas, como a Raum a High Line, o deferimento do processamento da recuperação judicial é juridicamente possível, desde que observada a incomunicabilidade entre os patrimônios afetados e o patrimônio geral das recuperandas.

- Essas sociedades, por não terem objeto social restrito, podem atuar simultaneamente em diversos empreendimentos, inclusive em incorporações submetidas ao regime da afetação. Contudo, o fato de figurarem como incorporadoras em empreendimentos afetados não significa que toda sua estrutura patrimonial esteja abrangida por esse regime.

- Assim, a recuperação judicial pode alcançar apenas o conjunto de obrigações e receitas que derivem das demais atividades empresariais desenvolvidas pela incorporadora, estranhas àqueles empreendimentos que possuem patrimônio de afetação ativo.

5. Questão prejudicial: SPEs e o patrimônio de afetação

- Estabelece-se, portanto, que as dívidas e créditos vinculados à incorporações afetadas devem permanecer juridicamente segregados e fora do alcance dos efeitos da recuperação.
- Essa delimitação é fundamental para preservar a função protetiva do patrimônio de afetação e evitar o comprometimento da segurança dos adquirentes e credores vinculados às obras em curso.
- Dessa forma, embora as incorporadoras genéricas possam prosseguir no processo recuperacional, é necessário, em ambiente oportuno, qual seja a fase de verificação de créditos (art. 7º e seguintes da LREF), analisar quais obrigações são passíveis de integrar a recuperação judicial e quais devem permanecer excluídas em razão de sua vinculação a patrimônios de afetação.
- Essa distinção assegura a viabilidade jurídica da recuperação sem ferir o princípio da incomunicabilidade patrimonial, preservando o equilíbrio entre a função de proteção do consumidor nas incorporações afetadas e o direito de reestruturação da incorporadora em relação às suas demais atividades.
- O que restou acima delineado pode ser elucidado no esquema apresentado ao lado:



- Diante do exposto, esta Administração Judicial prosseguirá apenas com a análise das sociedades Raum Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimento SPE Ltda., vez que são as únicas que, em tese, podem permanecer submetidas ao regime recuperacional.
- A análise que se segue se concentrará na verificação da viabilidade do pedido apenas no que tange às incorporadoras genéricas, limitando-se às obrigações não vinculadas a empreendimentos submetidos ao regime de afetação.

6. Informações da Requerente

Denominação social
RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ
17.960.852/0001-23

Início das Atividades
16/04/2013

Endereço
Rua Coronel Farrapo, Nº 546, Centro,
Campos Novos/SC, CEP 89.620-000

Objeto Social

Compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, aluguel de imóveis próprios, loteamento de imóveis próprios

RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA.

↓

RODRIGO CORREA BECKER
SÓCIO/ ADMINISTRADOR
R$ 160.000,00– 100%

6. Informações da Requerente

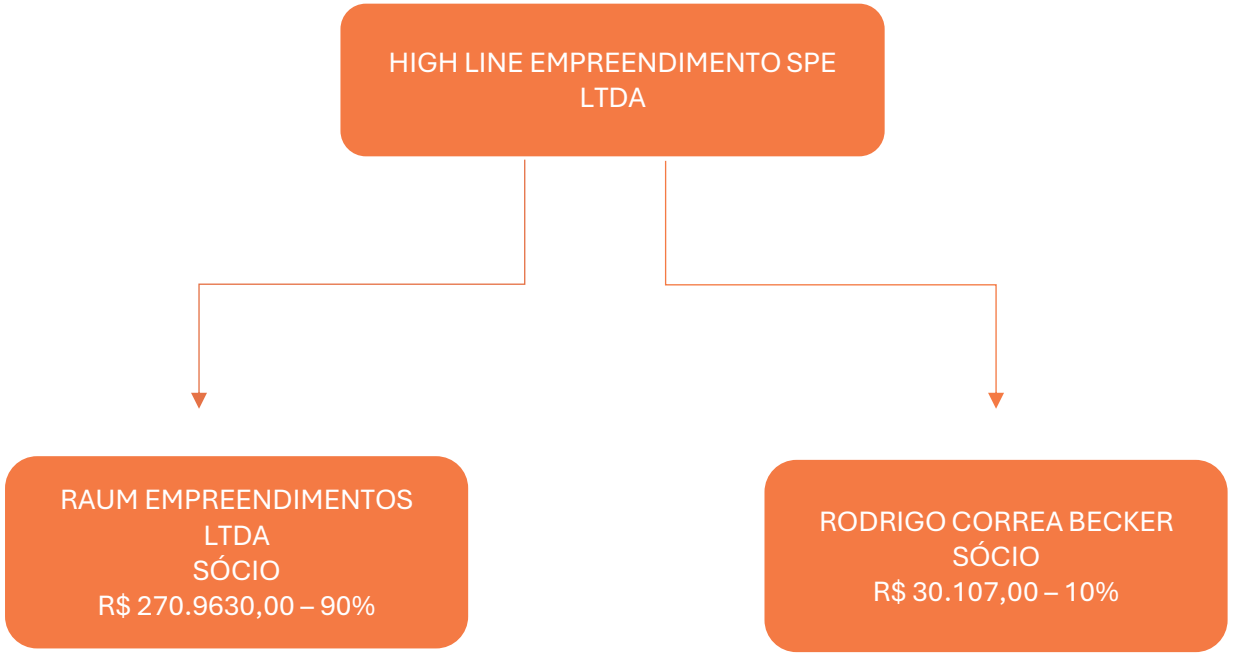
Denominação social
HIGH LINE EMPREENDIMENTO SPE LTDA

CNPJ
43.964.418/0001-21

Início das Atividades
21/10/2021

Endereço
Rua Coronel Farrapo, Nº 546, Centro, Campos Novos/SC, CEP 89.620-000

Objeto Social
Construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários, outras obras de acabamento da construção, loteamento de imóveis próprios, serviços de arquitetura, serviços de engenharia.



7. Da reunião com as Requerentes

- Esta Perita nomeada realizou reunião com os representantes dos Requerentes no dia 28/10/2025, às 14:00h, com o objetivo de conhecer as atividades empresariais e esclarecer pontos que surgiram durante as visitas técnicas realizadas aos empreendimentos. Participaram da reunião a advogada dos Requerentes, Sra. Geovana Martins, bem como o Sr. Rodrigo Becker, sócio administrador, responsável pela área financeira e administrativa das sociedades.

- Durante a reunião, os representantes apresentaram um panorama detalhado sobre as causas da crise enfrentada pelas sociedades e os principais fatores que levaram ao pedido de recuperação judicial. Reforçaram que terem sofrido inadimplemento do Fundo de Investimento Fronteira, responsável pelos aportes iniciais, de modo que, apesar de devidamente registradas, não restaram cumpridas as condições originalmente pactuadas.

- Segundo informado pelos sócio, o Fundo teria atrasado e deixado de efetuar os aportes contratados, o que impactou diretamente o fluxo de caixa e o cronograma de execução das obras. Assim, diante da falta de liquidez, as Requerentes buscaram substituir o investidor original por outro fundo, já em um contexto de alta da taxa Selic e elevação dos custos de insumos pós-pandemia, o que agravou o desequilíbrio financeiro.

- Os representantes também destacaram que a pandemia de COVID-19 e o aumento generalizado dos custos de materiais de construção afetaram severamente os projetos, especialmente considerando que os empreendimentos são voltados à habitação popular, com consumidores de baixa renda, o que reduz a margem de absorção de variações de preço.

- Mencionaram, ainda, que o grupo mantém parceria com a Caixa Econômica Federal, instituição que teria realizado retenções indevidas de valores oriundos de contratos de financiamento vinculados aos empreendimentos, o que levou à paralisação de várias obras e consequente aumento do passivo. Informaram que, embora tenham tentado resolver as divergências administrativamente, não houve êxito, resultando em paralisação quase total das atividades.

- Dispuseram, também, que a CEF chegou a propor um plano emergencial, mediante assinatura de ativos contratuais, com o objetivo de reestruturar os financiamentos, mas as tratativas não chegaram a ser concluídas em razão do agravamento do cenário financeiro.

- Devido à crise enfrentada, venderam parte dos bens móveis, como caminhões e veículos, na tentativa de gerar liquidez e reduzir custos de manutenção, medida emergencial para sustentar as atividades até a retomada dos empreendimentos.

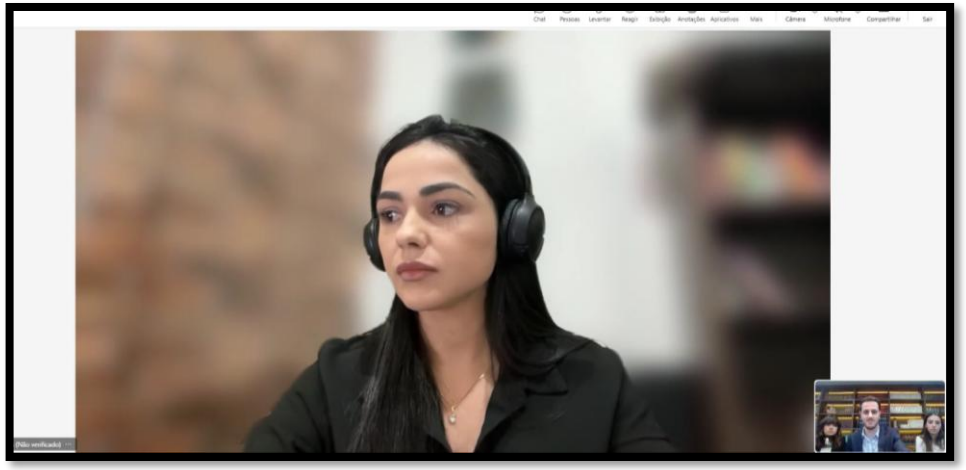
7. Da reunião com as Requerentes

- Quanto ao estágio dos empreendimentos, relatou-se que os Residenciais Florença IX, XII e XIII, situados em Campos Novos, encontram-se quase concluídos, mas com obras suspensas pela falta de recursos decorrente das retenções mencionadas. Quanto aos empreendimentos de Joinville, afirmam que esses permanecem paralisados, pontuando que o projeto de Curitibanos encontra-se com penhora incidente sobre o terreno, e a obra de Joaçaba está interrompida, mantendo-se apenas um funcionário no local para limpeza e vigilância, a fim de evitar degradação patrimonial. Nas demais obras, a empresa tenta manter o mínimo de estrutura para preservar os ativos físicos.

- Em relação ao quadro de pessoal, foi relatado que atualmente mantêm pouquíssimos empregados com vínculo CLT, sendo a maioria dos prestadores de serviços terceirizados. Todavia, destacaram que o número atual seria consideravelmente inferior em comparação à período de plena operação. A diminuição da força de trabalho teria decorrido da paralisação das obras e da consequente impossibilidade de manutenção dos contratos de prestação de serviços.

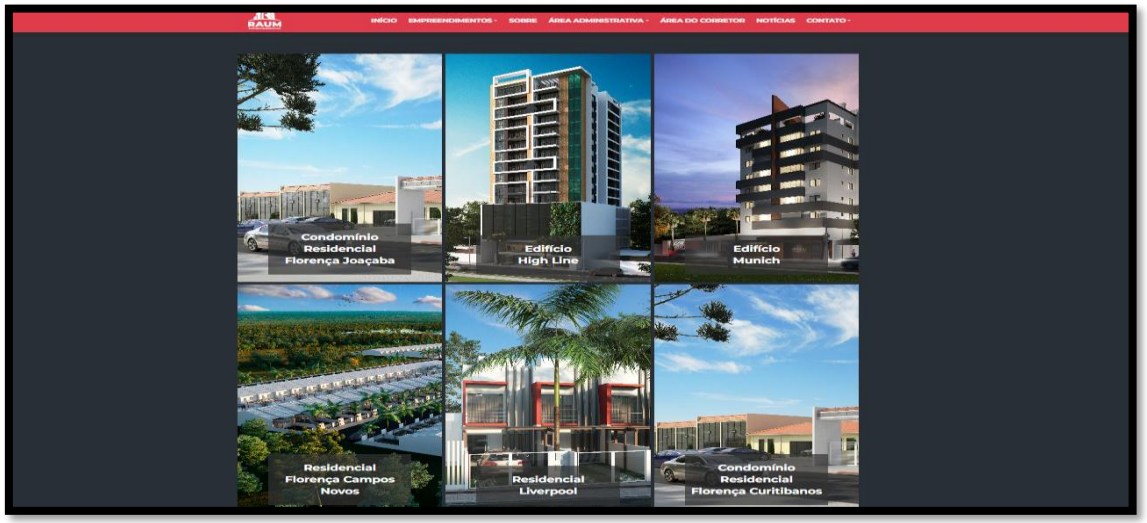
- Trouxeram, ainda, que, com o objetivo de reduzir custos e aumentar a eficiência na execução das obras - fator especialmente relevante considerando que os empreendimentos do grupo se enquadram no Programa Minha Casa, Minha Vida, que opera com margens financeiras reduzidas -, os Requerentes informaram possuir concreteira própria, atualmente em operação no canteiro de obras do Residencial Florença Joaçaba. Essa estrutura produtiva interna permite a fabricação do concreto utilizado na construção, eliminando intermediários e otimizando o controle de prazos e custos dos insumos. Segundo os representantes, a utilização da concreteira gera uma economia de até 10% no custo total da obra, constituindo um diferencial relevante no segmento de habitação popular.

- Por fim, destacaram que as principais prioridades da empresa são a conclusão das obras de Joaçaba e do Florença XIII, consideradas essenciais para eventual reestruturação das atividades e preservação de valor econômico.



8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

- Esta Equipe Técnica, antes de realizar as visitas nos endereços das Requerentes, diligenciou acerca das operações da empresa, por meio de sítio eletrônico: https://www.raumempreendimentos.com.br/
- O site se apresenta como vitrine digital da empresa, permitindo visualizar de forma ampla o portfólio de empreendimentos desenvolvidos e em execução, bem como a área de atuação da incorporadora.
- Na aba "Empreendimentos", é possível filtrar os projetos por cidade, atualmente listadas Campos Novos, Curitibanos, Joaçaba e Joinville, sendo exibidas tanto as obras entregues como aquelas em andamento, com, plantas, descrições técnicas, localização e dados de comercialização.
- Em especial, o empreendimento High Line aparece como destaque entre os projetos da incorporadora, associado a padrão construtivo superior, design moderno e localização em área valorizada, trazendo imagens, descrição das unidades, plantas e formulário de contato para simulação de financiamento.



8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

- Consta, ainda, seção voltada à simulação de investimento, na qual o usuário pode comparar o retorno de aluguel e o potencial de valorização de unidades em incorporação, o que indica que a empresa também atua na captação de investidores e parceiros. Há, portanto, amplitude na atividade empresarial do grupo, que se estende à gestão de empreendimentos e à estruturação de oportunidades de investimento no setor imobiliário.
- O site também contém canais de atendimento direto por meio de formulários eletrônicos, telefone e e-mail, além de endereços físicos das unidades regionais e sede administrativa.
- Em área específica, há a possibilidade de submissão de terrenos e propostas para novos empreendimentos, o que demonstra a atuação ativa da incorporadora na identificação e captação de oportunidades de negócio, ampliando seu portfólio por meio de parcerias com proprietários.
- Desse modo, o conteúdo disponibilizado na página institucional da Raum Empreendimentos Ltda. contribui para a verificação preliminar da regularidade das atividades e da estrutura operacional das sociedades integrantes do grupo, servindo como elemento complementar de análise no contexto da presente constatação prévia.

8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

- Nos dias 24 e 28 de outubro de 2025, correspondentes da Administração Judicial realizaram visita *in loco* aos empreendimentos das Requerentes. A visita contemplou os seguintes empreendimentos:

CIDADE	NOME	ENDEREÇO	LINK MAPS
CURITIBANOS/SC	Empreendimento Florença Curitibanc	Bom Jesus, Curitibanos - SC, 89520-000	27° 17' 44.2651" S 50° 38' 13.0722" W
CAMPOS NOVOS/S	Empreendimento Florença IX	Rua Luiz Ricardo Macarini Boa Vista, Campos Novos - SC, 89620	27° 22' 41.39" S 51° 17' 34.5152" W
CAMPOS NOVOS/S	Empreendimento Florença XII	R. Alcedir Miguel Pacheco , Campos Novos - SC 89620-00	27° 22' 40.625" S 51° 12' 50.2362" W
CAMPOS NOVOS/S	Empreendimento Florença XIII	R. Assis Camargo Costa, Campos Novos - SC 89620-000	27° 22' 52.5166" S 51° 13' 9.7259" W
CAMPOS NOVOS/S	Empreendimento HIGH LINE SPE	R. Cel. Farrapo, 546 - Centro a R. Cel. Farrapo, 546 - Centro	27° 24' 8.5018" S 51° 13' 44.0699" W
JOAÇABA/SC	Empreendimento JOAÇABA	Av. Adolfo Zigueli e BR-282, Joaçaba - SC, 89600-00	27° 10' 34.792" S 51° 37' 59.9563" W
JOINVILLE/SC	Empreendimento LIVERPOOL V	Av. Ministro Luiz Gallotti, 177 - Boa Vista , Joinville - SC, 89205-	26° 18' 40.4208" S 48° 54' 35.4766" W
JOINVILLE/SC	Empreendimento LIVERPOOL VI	Servidão Marcelino Kricheldorf, 23 - Iririú, Joinville - SC, 89227-	26° 16' 14.6795" S 48° 49' 55.2562" W
JOINVILLE/SC	Empreendimento LIVERPOOL VII	R. Ibirapuera, 74 - Floresta, Joinville - SC, 89212-020	26° 20' 20.5847" S 48° 51' 36.0061" W
JOINVILLE/SC	Empreendimento Residencial Munich	R. Martin Luther King, 9 - Itaum, Joinville - SC, 89208-320	26° 20' 10.5752" S 48° 49' 50.7079" W

- Em especifico, no dia 24/10/2025 a visita foi realizada à (i) Florença Curitibanos; (ii) Florença Joaçaba; (iii) High Line; e (iv) Florença IX, XII e XIII. O representante da Equipe foi recebido pelo Sr. Rodrigo Becker, sócio das sociedades Requerentes, e a advogada, que acompanharam a visita e prestaram os devidos esclarecimentos.

- Ao longo da diligência, foram percorridas todas as áreas indicadas como de uso comercial, administrativo e logístico das empresas, sendo possível verificar a estrutura física, constatar a situação dos bens móveis e imóveis e observar a dinâmica operacional e de funcionamento.

- Durante a visita, observou-se que a sede da Raum Empreendimentos, situada do prédio High Line em Campos Novos, encontra-se em funcionamento, com movimentação regular de pessoal. No local, verificou-se a atuação de funcionários e prestadores de serviço, em sua maioria terceirizados, abrangendo consultores de vendas, profissionais administrativos e de limpeza.

- O Sr. Rodrigo Becker informou que a construtora chegou a contar com cerca de 160 empregados sob regime CLT, mas que, em razão de elevado número de ações trabalhistas, adotou novo modelo de contratação por meio de prestadores autônomos e microempreendedores individuais. Atualmente, apenas três colaboradores possuem vínculo direto com carteira assinada, sendo um deles responsável pela limpeza e manutenção do empreendimento em Joaçaba.

- Apurou-se que são exercidas múltiplas atividades no mesmo endereço, sendo uma delas o escritório de advocacia mantido em parceria entre o Sr. Rodrigo e a Dra. Geovana Martins, advogada da empresa, sediado no prédio High Line. Ademais, o Sr. Rodrigo relatou que, embora sua formação tenha sido voltada à área imobiliária, nos últimos anos começou a se dedicar também à advocacia, a fim de acompanhar os processos da sua própria empresa e para terceiros.

8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

- No aspecto operacional, o grupo mantém quatro frentes de empreendimento: o High Line, em Campos Novos; o Residencial Florença Curitibanos, em Curitibanos; o Residencial Florença Joaçaba, em Joaçaba; e um conjunto habitacional em Campos Novos, composto por unidades autônomas já quase integralmente concluídas.
- Observou-se que os empreendimentos seguem um mesmo padrão construtivo, voltado ao público do programa "Minha Casa, Minha Vida", com utilização de sistemas pré-moldados e fabricação própria de concreto e blocos estruturais, a partir de estrutura móvel de produção.
- No empreendimento High Line, foi possível verificar a execução parcial da obra, apenas a sala comercial destinada à sede da construtora encontra-se totalmente finalizada e ocupada, havendo quatro andares erguidos e estrutura para cerca de 40 apartamentos, dois ou três pavimentos de garagem, duas salas comerciais e uma cobertura destinada à área de lazer.
- A construção foi iniciada em 2020, com recursos próprios, após o não recebimento de aportes prometidos pelo fundo investidor "Fundo Fronteira". Essa ausência de repasses teria sido o principal fator da crise financeira relatada pelo empresário, comprometendo a liquidez do grupo desde 2022.
- Em Campos Novos, observou-se que as unidades residenciais horizontais estão praticamente concluídas, havendo moradores instalados e apenas poucas casas pendentes de finalização.
- Em Joaçaba, o empreendimento encontra-se em estágio intermediário de execução, com a maior parte das unidades vendidas e algumas salas comerciais já locadas. Restam aproximadamente 25 unidades disponíveis para venda e há necessidade de execução de pavimentação e área de lazer. Constatou-se, *in loco*, a presença de funcionário realizando limpeza e manutenção do canteiro. A segunda fase do projeto, que prevê a construção de 99 novos apartamentos, ainda não foi aprovada pela Caixa Econômica Federal, existindo apenas terraplanagem do terreno.
- Já em Curitibanos, verificou-se a realização de obras iniciais de fundação e terraplanagem, com investimento aproximado de R$ 1 milhão, sem continuidade por falta de recursos.

8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

- As obras se encontram, de modo geral, totalmente paralisadas em razão da ausência de liquidez e da retenção de receitas pela Caixa Econômica Federal, que, segundo o empresário, tem utilizado os valores recebidos para abatimento de dívidas, impedindo o reinvestimento em construção.
- Tal situação teria levado à estagnação completa das atividades produtivas, à perda de credibilidade comercial e à multiplicação de demandas judiciais, inclusive trabalhistas e fiscais. O empresário relatou dívida tributária aproximada de R$ 4 milhões e trabalhista de R$ 340 mil, decorrente do descumprimento de acordos judiciais, sem parcelamentos ou programas de recuperação fiscal em curso.
- Durante as diligências, observou-se, entretanto, que a estrutura física e organizacional ainda demonstra indícios de atividade empresarial: há movimentação comercial no High Line, corretores de imóveis atendendo potenciais clientes e manutenção de escritório administrativo ativo.
- Foi informado que a construtora preserva estoque de imóveis, ainda que as receitas estejam bloqueadas, e mantém intenção de retomar gradualmente as obras, priorizando os projetos de Campos Novos e Joaçaba.

realizou visita técnica desacompanhado aos empreendimentos (i) Liverpool V; (ii) Liverpool VI; (iii) Liverpool VII; e (iv) Residencial Munich, todos localizados no município de Joinville/SC.

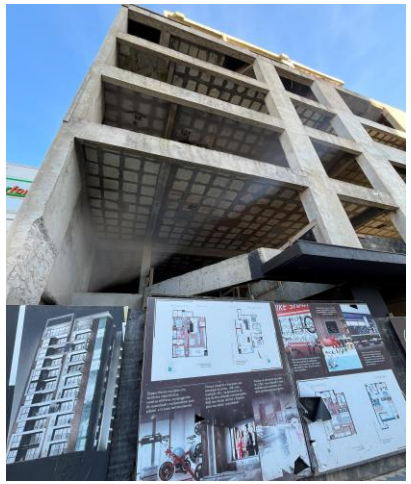
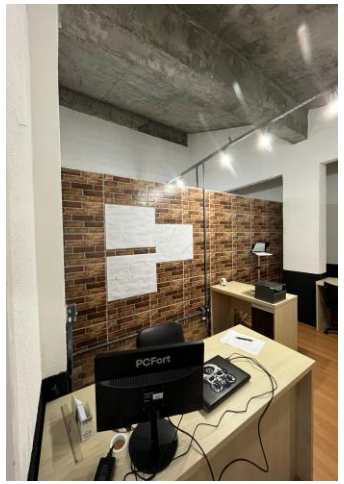
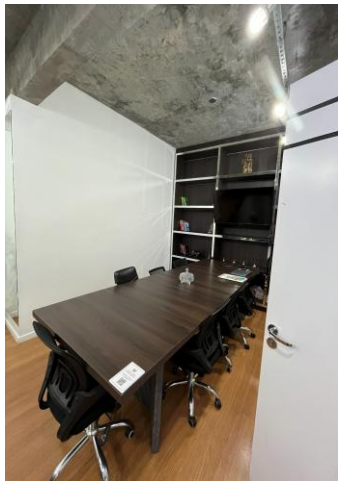
- O Empreendimento Liverpool V foi devidamente identificado no endereço informado, constatando-se que apenas a fundação (radier) havia sido executada, encontrando-se a obra estagnada em fase inicial.
- O Empreendimento Liverpool VI, localizado na Servidão Marcelino, teve seu terreno confirmado, verificando-se que o local atualmente é utilizado como estacionamento, sem início das obras, embora existam contratos de venda firmados com clientes, conforme esclarecido pelas Requerentes.
- Quanto ao Empreendimento Liverpool VII, durante a visita, não foi possível localizar o terreno com base no endereço inicialmente informado pelos Requerentes. Posteriormente, em resposta a pedido de esclarecimentos encaminhado por esta Perita por via administrativa, os representantes das recuperandas enviaram novo link de localização, por meio do qual foi possível identificar com precisão o terreno. Por essa razão, as imagens apresentadas nos slides seguintes, referentes exclusivamente a este empreendimento, foram obtidas por meio do Google Maps, a fim de ilustrar corretamente o local indicado.

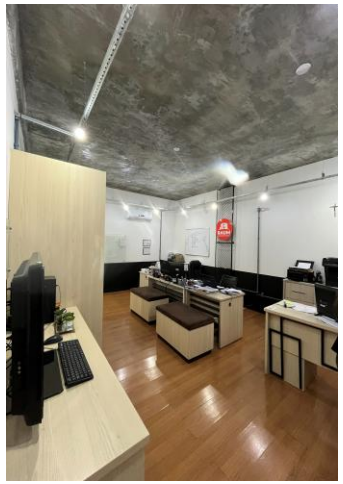
8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

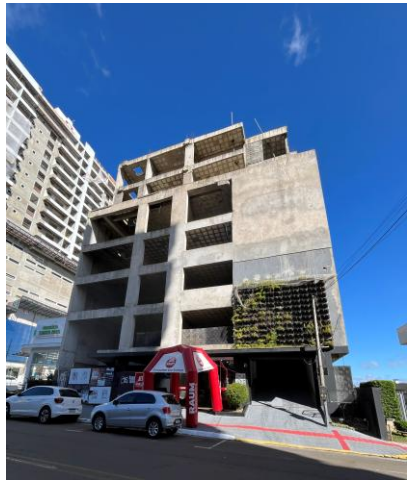
- Por fim, o Empreendimento Residencial Munich, situado na Rua Martin Luther King, foi localizado e apresenta cerca de 15% de execução física, confirmando o apontado nos relatórios técnicos da Caixa Econômica Federal acostados aos autos.
- Em síntese, o trabalho de campo confirmou a veracidade substancial das informações constantes da petição inicial, especialmente quanto à existência das empresas, à efetiva paralisação das obras por falta de capital de giro e à intenção dos requerentes de reestruturar suas atividades mediante a recuperação judicial. As informações coletadas indicam a continuidade formal das atividades administrativas, mas também a severa dificuldade financeira e operacional que justifica a crise narrada.
- Dessa forma, conclui-se que as diligências realizadas permitiram confirmar o funcionamento parcial dos Requerentes, a paralisação das construções e a necessidade de aprofundamento da análise jurídica quanto à viabilidade de processamento da recuperação judicial, considerando a presença de empreendimentos afetados e a necessidade de individualização das receitas e obrigações de cada projeto.

8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

Empreendimento High Line, R. Cel. Farrapo, 546 - Centro a R. Cel. Farrapo, 546 - Centro

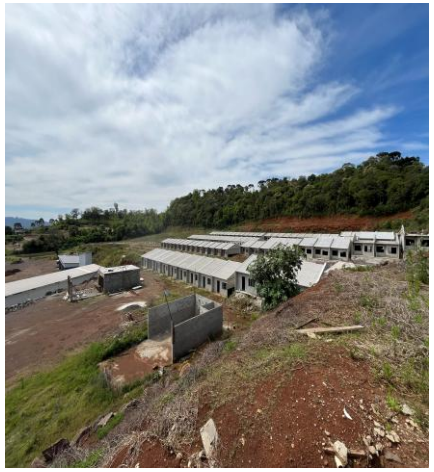




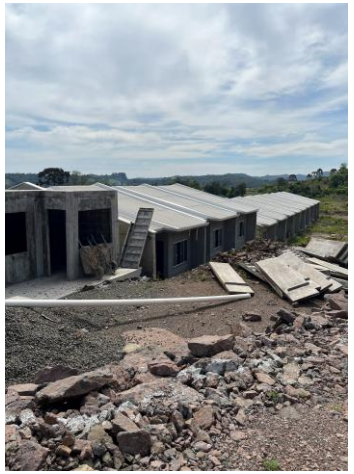


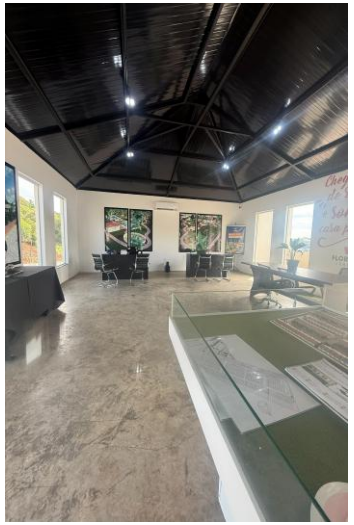


8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

Empreendimento Florença Joaçaba, Av. Adolfo Zigueli e BR-282, Joaçaba - SC, 89600-00







8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

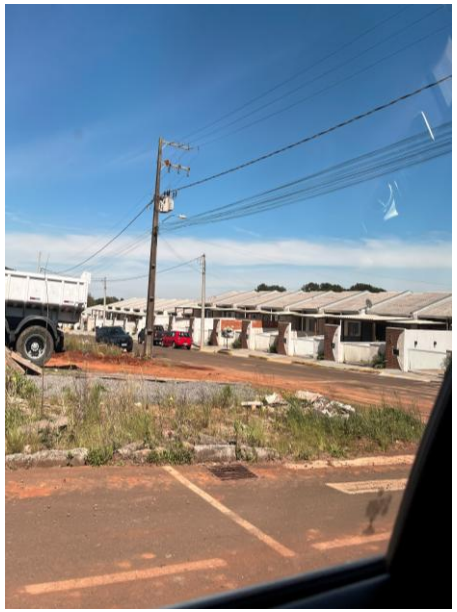
Empreendimento Florença Curitibanos, Bom Jesus, Curitibanos - SC, 89520-000

8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

Empreendimento Florença IX, Rua Luiz Ricardo Macarini Boa Vista, Campos Novos - SC, 89620-000

Empreendimento Florença XII, R. Alcedir Miguel Pacheco , Campos Novos - SC 89620-00

Empreendimento Florença XIII, R. Assis Camargo Costa, Campos Novos - SC 89620-000



8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

Empreendimento Liverpool VI, Servidão Marcelino Kricheldorf, 23 - Iririú, Joinville - SC, 89227-024

8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

Empreendimento Liverpool VII, R. Ibirapuera, 74 - Floresta, Joinville - SC, 89212-020 (imagem via Google Maps)

8. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

Empreendimento Munich, R. Martin Luther King, 9 - Itaum, Joinville - SC, 89208-320

9. Principal estabelecimento

- O art. 3º da LREF dispõe que "é competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil".
- O conceito de "principal estabelecimento" é um conceito jurídico indeterminado. Portanto, trata-se de questão que deve ser decidida à luz do caso concreto, o que sempre demanda o exame de fatos e provas.
- De todo modo, a doutrina e jurisprudência concordam que o critério definidor é econômico, o qual não se confunde com o local da sede constante do contrato ou do estatuto social. Assim, o entendimento predominante aponta como critérios para a definição do principal estabelecimento o local onde (i) existe maior faturamento e/ou (ii) são exercidas as atividades mais relevantes da empresa ("centro das atividades") e/ou (iii) se encontram os seus principais ativos, ou seja, onde ela é mais expressiva em termos patrimoniais.
- No caso em comento, as Requerentes possuem sedes formais em diferentes municípios de Santa Catarina, mas a constatação fática evidencia que o foco real das atividades econômicas do grupo concentra-se em Campos Novos/SC.
- Observa-se que a Raum Empreendimentos Ltda., sociedade controladora e principal incorporadora do grupo, possui sede contratual em Campos Novos, onde estão instalados o escritório administrativo, o setor financeiro e contábil, o núcleo técnico de engenharia e corpo comercial responsável pela coordenação e execução das obras, o que atrai a competência da Vara Regional de Concórdia.
- É também nesse município que se localizam os principais empreendimentos do grupo, inclusive os condomínios Florença Joaçaba, Florença Curitibanos e High Line, cuja gestão é centralizada pela construtora.
- Assim, conforme o art. 2º, VII, da Resolução n. 44 do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, entende-se que o presente feito é de competência exclusiva da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da comarca de Concórdia/SC.

10. Exercício regular da atividade por dois anos

- A Lei 11.101/2005, em seu art. 48, *caput*, define que "*poderá requerer recuperação judicial o devedor que, **no momento do pedido**, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos*". **Nos termos do que define a doutrina, o exercício regular da atividade empresarial ocorre quando a empresa (i) está registrado no Registro Público de Empresas Mercantis, (ii) mantém escrituração contábil e (iii) levanta demonstrações financeiras**.

- Observa-se que o ato constitutivo da Raum Empreendimentos Ltda. restou arquivado na Junta Comercial ainda em 16/04/2013, o que demonstra sua regularidade formal há mais de dois anos na data do pedido de recuperação judicial, que se deu em 12/10/2025.

- Quanto à sociedade High Line Empreendimento SPE Ltda., o arquivamento de seu ato constitutivo na Junta Comercial ocorreu em 21/10/2021, o que demonstra, igualmente, sua regularidade formal e operacional há mais de dois anos.

- No que se refere à documentação contábil, as sociedades apresentaram o balanço patrimonial de suas sociedades, da seguinte forma:

(i) RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA. ao Evento 1, OUT4 com complementação administrativa apresentou (a) balanço patrimonial; (b) demonstrações do resultado do exercício; (c) balancete; (d) demonstrações de fluxo de caixa; e (e) fluxo de caixa projetado.

(ii) HIGH LINE EMPREENDIMENTO SPE LTDA. ao Evento 1, OUT4, com complementação administrativa apresentou (a) balanço patrimonial; (b) demonstrações do resultado do exercício; (c) balancetes e (d) fluxo de caixa projetado.

- Toda a documentação descrita nos itens i e ii refere-se aos períodos de 2022, 2023 e 2024. O ano de 2025, como não poderia deixar de ser, foi apresentado parcialmente.

- Diante disso, verificada a regularidade formal e, somada à documentação contábil referente a período superior a dois anos, entende-se que a atividade está formalmente comprovada.

11. Consolidação processual

- Em petição inicial, os Requerentes formularam pedido de tramitação do feito sob regime de consolidação processual, nos termos dos arts. 69-G da Lei 14.112/2020.

- Sustentaram que as sociedades integrantes do grupo possuem identidade societária e administrativa, atuando de forma integrada na execução de empreendimentos imobiliários, com coordenação operacional e financeira centralizada, de modo que o tratamento processual conjunto seria o mais adequado para assegurar a coerência da condução do procedimento recuperacional e evitar decisões conflitantes. Destacaram, ainda, que a consolidação requerida não implica confusão patrimonial nem unificação de ativos e passivos, limitando-se à reunião dos processos para tramitação conjunta perante o mesmo juízo, a fim de otimizar o processamento e garantir a uniformidade das medidas adotadas no âmbito da recuperação judicial.

- Inicialmente, cumpre a esta Equipe Técnica destacar que o art. 69-G da LREF dispõe que os devedores que atendam aos demais requisitos previstos na referida lei e que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual.

um só pedido de recuperação judicial, ou seja, em litisconsórcio ativo, o que também determinará a coordenação dos atos processuais, apesar de cada Requerente ter que apresentar lista de credores e Planos de Recuperação Judicial individualizados, bem como terão assembleias individualizadas.

- É a unificação dos procedimentos da recuperação judicial de um grupo de sociedades empresárias.

- Observa-se da documentação acostada que as Requerentes mantêm estreita integração operacional e econômica, compartilhando estrutura administrativa, gestão financeira e equipe técnica.

- Todas atuam de forma coordenada no desenvolvimento e comercialização de empreendimentos imobiliários, compondo um grupo sob controle societário e diretivo comum, em que as decisões estratégicas e operacionais são tomadas de maneira centralizada. Além disso, as Requerentes apresentaram documentação a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos do art. 48 e 51 da Lei 11.101/2005.

- Portanto, no entender desta Equipe Técnica, é possível o processamento do feito sob a modalidade de consolidação processual.

12. Essencialidade de bens

- Na petição inicial, as Requerentes sustentam a necessidade de reconhecimento da essencialidade de todos os empreendimentos vinculados à Raum Empreendimentos Ltda., incluindo aqueles que não integram o pedido de consolidação processual, notadamente os Residenciais Munich, Liverpool V, VI e VII.
- Requerem, ainda, a declaração de essencialidade do imóvel residencial, matrícula 32.574, do sócio Rodrigo Corrêa Becker, sob o argumento de que este bem teria sido dado em garantia fiduciária de empréstimo pessoal contraído em favor do grupo, tratando-se do único imóvel de moradia da família.
- Inicialmente, cumpre destacar que o reconhecimento da essencialidade, para os fins previstos nos arts. 49, § 3º, c/c 6º, § 7º-A e § 7º-B, da LREF, pressupõe a demonstração concreta, pelo devedor, de que o bem é indispensável à continuidade de suas atividades e de que existe risco iminente de sua retirada em razão de medida de constrição judicial.
- Cumpre salientar que essa declaração não pode ser formulada de maneira genérica, devendo conter a indicação específica dos bens e a justificativa técnica que comprove a sua imprescindibilidade.
- Nesse sentido, quanto ao pedido de reconhecimento da essencialidade de “todos os empreendimentos” vinculados à Raum Empreendimentos Ltda., especialmente quanto ao Empreendimento High Line, ressalta-se que a análise de essencialidade não pode ser formulada de forma ampla e abstrata.
- É importante ressaltar que o reconhecimento da essencialidade exige a demonstração de uma efetiva ameaça de constrição ou retirada do bem que possa comprometer a continuidade das atividades empresariais, pois somente diante dessa ameaça concreta é que o juízo recuperacional pode deliberar sobre a essencialidade, suspendendo eventuais atos constritivos em prol da preservação da empresa.
- De todo modo, tem-se que o deferimento do processamento da recuperação judicial, caso venha a ser concedido, implicará a proteção legal conferida pelo *stay period*, previsto no art. 6º, § 4º, da LREF.

12. Essencialidade de bens

- Uma vez dado início ao *stay period*, não poderão ser praticados os atos previstos nos incisos I, II e III do caput do referido artigo:

> *Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica:*
> *I - suspensão do curso da prescrição das obrigações do devedor sujeitas ao regime desta Lei;*
> *II - suspensão das execuções ajuizadas contra o devedor, inclusive daquelas dos credores particulares do sócio solidário, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial ou à falência;*
> *III - proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens do devedor, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial ou à falência.*

- Frisa-se que, durante esse período, ficam suspensas as execuções e proibidos atos de constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens das devedoras relativamente a créditos sujeitos à recuperação.
- Assim, a proteção pretendida pelas Requerentes — de preservação de seus ativos essenciais para a continuidade das atividades — já se encontra assegurada por força da própria lei, não sendo necessário, nem cabível, reconhecer a essencialidade de forma genérica e antecipada.
- No que se refere aos empreendimentos Residencial Munich e Residenciais Liverpool V, VI e VII, consoante informado pelas Requerentes em petição inicial, embora sejam parte integrante do portfólio da Raum Empreendimentos Ltda., são de propriedade de sociedades de propósito específico que não integram o pedido de recu-peração judicial. Assim, sendo os bens cuja essencialidade se pretende ver declarada de propriedade de pessoas jurídicas distintas das Devedoras, descabida a declaração da sua essencialidade.
- Não há, portanto, relação jurídico-patrimonial direta entre esses ativos e as Devedoras, razão pela qual não é juridicamente possível o reconhecimento da essencialidade de bens pertencentes a terceiros, ainda que vinculados, por relação de grupo, à atividade empresarial das recuperandas.
- O reconhecimento da essencialidade pressupõe que o bem seja de titularidade dos próprios Devedores. Tratando-se de bem pertencente a terceiro, resta afastada a competência deste Juízo para deliberar acerca da validade ou manutenção de eventual ato constritivo incidente sobre tais bens, por se tratarem de ativos estranhos ao patrimônio das sociedades em recuperação.
- Nesse sentido, destaca-se o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp n. 2.200.184/SP, segundo o qual *"a declaração de essencialidade de imóvel locado não é cabível quando o bem pertence a terceiro não integrante do patrimônio da recuperanda"*. Com as devidas adaptações, o entendimento deve ser aplicado à situação em tela.

12. Essencialidade de bens

- Dessa forma, não há que se falar em reconhecimento da essencialidade dos empreendimentos Residencial Munich e Residenciais Liverpool V, VI e VII.
- A mesma lógica se aplica ao pedido de declaração de essencialidade do imóvel residencial do sócio Rodrigo Corrêa Becker, cuja matrícula n. 32.574 comprova estar registrado em nome da pessoa física do sócio, não compondo, portanto, o acervo patrimonial das sociedades em recuperação.

> Itamar Toscan e 7,68m com área comum, **LESTE** em 10,07m com o Apartamento Tipo 701 e 5,78m com área comum, **OESTE** em 15,88m com Guido Riffel, o qual possui inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal desta Cidade sob o nº 01010280060028, à **RODRIGO CORRÊA BECKER**, brasileiro, solteiro,maior, corretor de imóveis, nascido aos 04/04/1982, portador da C.I nº 3.911.809, expedida pela SSP/SC em 08/09/2000, inscrito no CPF sob número 038.029.589-00, apresentando a certidão de nascimento com matrícula nº108357 02 55 1982 1 00005 026 0000641 34, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Campos Novos/SC, emitida aos 22/11/2012, com selo digital de fiscalização CWY58771-3PGF, residente e domiciliado nesta Cidade de Campos Novos/SC, na Rua Coronel Fagundes, nº 335, apartamento 207, Bairro Santo Antonio. **ESTADUAL:**

- Ainda que referido bem tenha sido oferecido em garantia de obrigações contraídas em benefício da sociedade empresarial, a propriedade do bem permanece vinculada ao sócio das Devedora, terceiro estranho ao processo e não abrangido pelos efeitos da recuperação judicial.
- Além disso, a impenhorabilidade de um bem por constituir bem de família não é matéria que deva ser conhecida pelo Juízo Recuperacional, devendo ser suscitada perante o Juízo da execução em que for requerida a penhora do bem.
- Diante dessas considerações, no que se refere aos pedidos de essencialidade, entende a perita nomeada que (i) não é possível reconhecer a essencialidade dos empreendimentos Residencial Munich e Residenciais Liverpool V, VI e VII, por se tratarem de bens pertencentes a terceiros, tampouco do imóvel residencial do sócio Rodrigo Corrêa Becker, que não integra o patrimônio das Devedoras; e (ii) quanto aos demais ativos das Devedoras, em especial o empreendimento High Line, eventual declaração de essencialidade deverá ser apreciada de forma pontual, apenas quando houver prova efetiva da ameaça de constrição e da relevância do bem para a continuidade das atividades empresariais.
- Destaca-se, por fim, que, com o deferimento do processamento, os bens de titularidade das Requerentes estarão abrangidos pela proteção conferida pela suspensão legal, sendo inócuo o reconhecimento genérico e antecipado de essencialidade de seus ativos.

13. Dos pedidos da petição inicial

- **I. DA TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA (PRÉVIA AO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO):**

- As requerentes pleiteiam, em caráter de urgência, a antecipação dos efeitos da recuperação judicial, a fim de que seja imediatamente obstada qualquer retenção, bloqueio, compensação ou apropriação de valores eventualmente realizada pela Caixa Econômica Federal em relação aos recursos vinculados aos patrimônios de afetação das SPEs integrantes do Grupo Requerente.

- O Juízo, contudo, conforme decisão proferida no Evento 18, postergou a apreciação da medida liminar, condicionando-a à apresentação do presente laudo de constatação prévia.

- Cumpre salientar que, conforme detalhado no tópico 05 deste laudo, os patrimônios de afetação constituem universos jurídicos autônomos, dotados de segregação legal e incomunicabilidade patrimonial. Por força do art. 31-A, §1º, da Lei n. 4.591/1964, os bens e receitas vinculados a empreendimentos afetados não podem ser alcançados pelos efeitos da recuperação judicial, tampouco sofrer interferência do juízo recuperacional.

- Assim, considerando que as sociedades Florença Joaçaba Empreendimento Imobiliário Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimento Imobiliário Ltda. são SPEs e encontram-se submetidas ao regime jurídico do patrimônio de afetação e, por conseguinte, não integram o pedido de recuperação judicial, é juridicamente inviável sujeitar seus passivos aos efeitos do processo recuperatório.

- A proteção patrimonial conferida por esse regime legal impede que seus bens sejam protegidos pelo *stay period* ou pelas medidas de preservação concedidas às demais sociedades do grupo, razão pela qual eventual intervenção sobre tais valores extrapolaria os limites de competência deste Juízo.

- **II. DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DAS PROVIDÊNCIAS INICIAIS:**

- As Requerentes postulam o deferimento do processamento da recuperação judicial sob a modalidade de consolidação processual, com fundamento nos arts. 47 e 69-G da LREF, bem como a consequente concessão do *stay period*, visando à suspensão das ações e execuções em curso.

13. Dos pedidos formulados na petição inicial:

- A análise técnica evidencia a viabilidade jurídica da consolidação processual, considerando a comprovada integração operacional, administrativa e financeira entre as empresas do grupo que possuem legitimação para requerer a recuperação judicial (Raum e High line), que atuam de forma coordenada na execução e gestão dos empreendimentos, conforme detalhado em momento anterior no presente laudo.

- No tocante à suspensão das execuções, ressalta-se que o deferimento do processamento da recuperação judicial já acarreta, por força do art. 6º da LREF, a proibição de atos de constrição ou expropriação sobre bens das recuperandas, garantindo a estabilidade e a preservação do ambiente necessário à continuidade das atividades empresariais e à elaboração do plano de soerguimento.

- **III. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO III.V – QUADRO GERAL DE EMPREENDIMENTOS:**

- As Requerentes pleiteiam o reconhecimento da essencialidade de todos os empreendimentos vinculados à Raum Empreendimentos Ltda., inclusive daqueles não abrangidos pela consolidação processual, a saber: Residencial Munich, Residenciais Liverpool V, VI e VII, bem como da sala comercial térrea localizada no empreendimento High Line.

- Entretanto, conforme já analisado por esta Equipe Técnica anteriormente, os empreendimentos mencionados não integram o pedido de consolidação processual e são de titularidade de pessoas jurídicas distintas das Requerentes, o que afasta a existência de vínculo jurídico-patrimonial direto entre tais ativos e as sociedades em recuperação.

- Assim, não é possível o reconhecimento de essencialidade desses bens no contexto do presente processo recuperacional, uma vez que se tratam de patrimônios autônomos, juridicamente segregados e alheios à esfera patrimonial das recuperandas. No ponto, cabe ressaltar que o STJ possui entendimento no sentido da impossibilidade de reconhecimento de essencialidade de bens de terceiro (REsp 2.200.184/SP).

- No tocante à sala comercial térrea do empreendimento High Line, cumpre destacar que o reconhecimento de essencialidade não pode ser genérico ou presumido, cabendo à parte interessada demonstrar de forma concreta e individualizada a imprescindibilidade do bem à manutenção das atividades empresariais, bem como a existência de risco efetivo e iminente de constrição que possa comprometer o exercício regular da atividade econômica.

13. Dos pedidos da petição inicial

- **IV. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO III.VI – DO MODELO DE NEGÓCIO E INTERDEPENDÊNCIA ESTRUTURAL e V. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO IV.I – DO "CALOTE DO FUNDO FRONTEIRA":**

- As Requerentes afirmam que a crise econômico-financeira do grupo decorre, principalmente, da inadimplência do fundo financiador (Fundo Fronteira), cuja conduta teria ocasionado desequilíbrio financeiro e crise temporária de liquidez. Alegam, ainda, que, diante dessa suposta conduta, devem ser liberadas todas as garantias fiduciárias e reais constituídas nas operações de crédito afetadas.

- Quanto ao pedido de liberação das garantias fiduciárias e reais, destaca-se que não compete ao Juízo Recuperacional apreciar tal matéria. A jurisdição recuperacional tem por finalidade o tratamento coletivo e coordenado dos créditos sujeitos ao regime concursal previsto na Lei n. 11.101/2005, não abrangendo questões de natureza contratual ou garantias constituídas em instrumentos específicos, cuja validade, extinção ou eventual revisão dependem de análise individualizada em ação própria.

- Ainda nesse ponto, verifica-se a ausência de elementos nos autos que permitam identificar a origem, natureza e classificação dos créditos vinculados às garantias mencionadas. Sem a devida individualização das operações e sem a demonstração da vinculação (ou não) desses créditos a empreendimentos submetidos ao regime do patrimônio de afetação, não é possível aferir se tais créditos são de natureza concursal ou extraconcursal, tampouco se estariam ou não excluídos dos efeitos da recuperação judicial, motivo pelo qual resta inviável o exame do pedido no presente momento.

- **VI. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO IV.VII – DOS BLOQUEIOS E COMPENSAÇÕES UNILATERAIS PROMOVIDOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL:**

- As Devedoras requerem seja determinado à Caixa Econômica Federal que cesse imediatamente quaisquer retenções, compensações ou deduções unilaterais realizadas em contas vinculadas aos empreendimentos Florença IX, XII, XIII e Joaçaba.

13. Dos pedidos da petição inicial

- Todavia, conforme amplamente demonstrado neste laudo de constatação prévia, as sociedades titulares de tais empreendimentos são sociedades de propósito específico e possuem patrimônio de afetação ativo, razão pela qual não estão sujeitas ao regime da recuperação judicial.

- Em decorrência dessa incomunicabilidade patrimonial, os ativos e receitas vinculados aos empreendimentos afetados não se submetem aos efeitos da LREF, permanecendo sob regime jurídico próprio e apartado da esfera concursal.

- Ademais, observa-se que não foi acostado aos autos qualquer documento que comprove a efetiva realização de retenções, compensações ou deduções pela CEF, tampouco extratos bancários, comprovantes de movimentação ou relatórios que permitam identificar as contas em que tais operações teriam ocorrido. A ausência desses elementos inviabiliza, nesta fase, a aferição concreta da alegada conduta da instituição financeira e impede a verificação da origem dos recursos eventualmente retidos, bem como se as contas em questão estão vinculadas a empreendimentos afetados ou a outras atividades das Devedoras. Assim, parece não ser o caso de acolhimento do pedido no presente momento.

- **VII. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO IV.IX – DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO SÓCIO ADMINISTRADOR:**

- As Devedoras requerem o reconhecimento do imóvel residencial pertencente ao sócio administrador Rodrigo Corrêa Becker como bem de família impenhorável.

- Conforme já exposto no tópico 12 deste laudo, o imóvel de matrícula n. 32.574 está registrado em nome da pessoa física do sócio, não compondo o acervo patrimonial das sociedades em recuperação.

- Assim, não compete ao Juízo Recuperacional apreciar ou declarar a impenhorabilidade do referido bem, matéria que deve ser analisada, se for o caso, no perante o Juízo onde tramita eventual execução em que se busque a penhora do bem.

- Ainda que o imóvel tenha sido oferecido em garantia de obrigações assumidas pelo grupo, trata-se de bem de titularidade de terceiro, estranho ao processo de recuperação judicial. Ademais, caso reste demonstrado que se trata de bem de família, estaria protegido pela legislação específica, de modo que resta incabível o reconhecimento de sua essencialidade no âmbito da recuperação judicial.

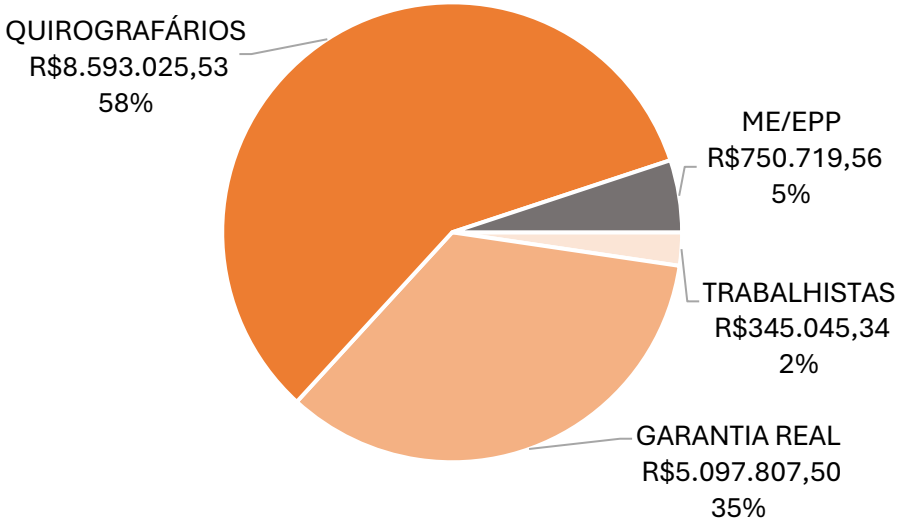
14. Empregados

- Conforme relação de empregados juntada para a Raum Empreendimentos Ltda., a Requerente conta com 2 funcionários ativos, além de 2 que se encontram afastados. O salário bruto dos colaboradores ativos soma R$ 5,4 mil, enquanto o valor líquido é de R$ 4,9 mil.

CARGO	SALÁRIO BRUTO (R$)	SALÁRIO LÍQUIDO (R$)	SITUAÇÃO
SERVENTE	1.835,03	1.692,65	TRABALHANDO
ENCARREGADO DE OBRA	3.551,00	3.184,07	TRABALHANDO
SERVENTE	1.633,17	-	AFASTADO
PEDREIRO	1.154,00	-	AFASTADO

15. Passivo concursal | Raum Empreendimentos Ltda.

- O passivo concursal da Raum soma R$ 14.786.597,93 distribuídos entre 20 credores da Classe I, 3 credores da Classe II, 85 da Classe III e 23 da Classe IV. Importante destacar que, na contagem aqui demonstrada, foram unificados credores de mesma identificação e classe que foram arrolados de forma segregada na lista fornecida pela empresa. Salienta-se, também, que na relação acostada ao processo, os credores da Classe II estavam relacionados sob o título de "Lista de credores – Extraconcursal." Contudo, como o valor da referida relação estava igual ao do resumo das classes, entendeu-se que seriam os credores da Classe II. Abaixo se visualiza a composição dos valores por classe:



- Os 10 maiores credores representam 74,5% do crédito, e podem ser visualizados abaixo:

CLASSE	CREDOR	VALOR (R$)
GARANTIA REAL	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	4.216.009,17
QUIROGRAFÁRIOS	JOCELMA MARIA RODRIGUES LOPES	1.644.000,09
QUIROGRAFÁRIOS	RAPHAELY JOEL SCHNEIDER DUM	924.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	VANGARDI INVESTIMENTOS PARTICIPATIVOS E CONSULTORIA LTDA	846.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	FUNDO DE INVEST. EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA IMOB. MULTI	777.365,03
QUIROGRAFÁRIOS	URBE.ME SERVICOS DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	663.698,00
QUIROGRAFÁRIOS	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	569.719,88
QUIROGRAFÁRIOS	BANCO BRADESCO S.A.	500.000,00
GARANTIA REAL	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	461.304,24
GARANTIA REAL	SICREDI ALTOS DA SERRA RS/SC	420.494,09

15. Passivo concursal | High Line Empreendimentos SPE Ltda.

- O passivo concursal da High Line soma R$ 911.389,00 distribuídos em 4 credores da Classe III e 1 da Classe IV. Abaixo se visualiza a relação completa:

CLASSE	CREDOR	VALOR (R$)
QUIROGRAFÁRIOS	URBE. ME SER. DESENVOLV. URB. LTDA	363.689,00
ME/EPP	OTIMIZE ENG., SOLUÇÕES E SERVIÇOS LTDA	185.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	MARIZA WILPERT ZIMERMAN	171.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	GILBERTO CORDEIRO DOS SANTOS	145.700,00
QUIROGRAFÁRIOS	CLAUDIR JOSE DE MORAIS	46.000,00

16. Passivo extraconcursal

- No que se refere ao passivo extraconcursal, foram relacionados os valores do passivo fiscal das empresas, que serão detalhados.
- A Raum Empreendimentos demonstrou um valor de R$ 5 milhões, majoritariamente relacionado a dívida com a PGFN:

Credor	Valor (R$)
Passivo Fiscal - PGFN	4.849.676
Passivo Fiscal - RFB	70.880
Passivo Fiscal - Estadual	37.100
Total	**4.957.655**

- Por sua vez, a High Line Empreendimentos SPE Ltda. demonstrou um valor de R$ 648,7 mil:

Credor	Valor (R$)
Passivo Fiscal - PGFN	633.652
Passivo Fiscal - RFB	15.078
Total	**648.730**

17. Dimensões do art. 47

Item a ser verificado	RAUM	HIGH LINE	Observações
Existe receita operacional vinculada à atividade empresarial?			Sim, os documentos apresentados, aliado às visitas realizadas, apontam que há receita operacional vinculada à atividade.
A estrutura física utilizada pelo Requerente é adequada para o desenvolvimento da atividade?			Através das visitas técnicas foi possível concluir que os Requerentes está desenvolvendo suas atividades normalmente, tendo estrutura física suficiente ao exercício da atividade.
O Requerente dispõe de ativos em quantidade suficiente para continuar desenvolver sua atividade?			Durante as visitas técnicas se constatou que há estrutura física com quantidade suficiente de ativos para continuar a desenvolver as atividades.
Os ativos destinados ao desenvolvimento da atividade principal estão em estado adequado?			Constatou-se na visita que, de modo geral, os bens presentes nos endereços visitados estavam em bom estado de conservação.
O número atual de funcionários permite que a entidade continue a desenvolver sua atividade?			No momento atual, as sociedades se encontram com número reduzido de funcionários, uma vez que parte de suas obras se encontram paralisadas, em razão do atual estado econômico da empresa. Todavia, mencionam que contam com pessoal terceirizado que aguarda a retomada das obras.

18. Dimensões do art. 48 e 48-A

Fundamento legal	Item a ser verificado	RAUM	HIGH LINE	Observações
Art. 48, caput	Desenvolvimento de atividade regular há mais de 2 anos	Evento 1, OUT7	Evento 1, OUT7	Os contratos sociais e as certidões simplificadas emitidas pela JUCESC comprovam que os Requerentes iniciaram suas atividades há mais de 2 anos.
Art. 48, I	Não ter sido falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes	Evento 1, OUT8 com complementação via e-mail	Evento 1, OUT8 com complementação via e-mail	Foi apresentada certidão negativa de distribuição de ações de falência, concordata, recuperação judicial e extrajudicial via e-mail. Além disso, os Requerentes acostaram as autos declaração firmada pelo sócio administrador no mesmo sentido.
Art. 48, II e III	Não ter, há menos de 5 anos, obtido concessão de recuperação judicial ordinária ou especial para ME e EPP	Documento enviado administrativamente, juntado em anexo	Documento enviado administrativamente, juntado em anexo	Foi apresentada certidão negativa de distribuição de ações de falência, concordata, recuperação judicial e extrajudicial.
Art. 48, IV	Não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos na LREF	Evento 1, OUT 8, com complementação via e-mail	Evento 1, OUT 8, com complementação via e-mail	Nos autos foi acostada certidão negativa criminal do administrador Rodrigo Becker e, via e-mail, foram apresentadas as certidões criminais negativas das sociedades.
Art. 48-A	Formação e o funcionamento do conselho fiscal, caso se trate de companhia aberta	Não se aplica	Não se aplica	Por não se tratar de companhia aberta, a regra não é aplicável.

19. Dimensões do art. 51

Fundamento legal	Item a ser verificado	RAUM	HIGH LINE	Observações
Art. 51, I	Exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira	Evento 1, INIC1, OUT27 e 28	Evento 1, INIC1, OUT27 e 28	-
Art. 51, II, “a”	Balanço patrimonial dos 3 últimos exercícios e o levantado especialmente para instruir o pedido	Evento 1, OUT4, complementado administrativamente	Evento 1, OUT4, complementado administrativamente	Foram acostados os Balanços Patrimoniais referentes aos exercícios de 2022, 2023 e 2024, bem como os balancetes de janeiro a setembro de 2025, relativos à ambas as sociedades.
Art. 51, II, “b”	Demonstrações de resultados acumulados dos 3 últimos exercícios e o levantado especialmente para instruir o pedido	Evento 1, OUT4, complementado administrativamente	Evento 1, OUT4, complementado administrativamente	Os Requerentes acostaram os DREs de 2022, 2023, 2024 e de janeiro a setembro de 2025, de ambas as sociedades.
Art. 51, II, “c”	Demonstração do resultado desde o último exercício social	Evento 1, OUT4, complementado administrativamente	Evento 1, OUT4, complementado administrativamente	Foram apresentado os DREs de janeiro a setembro de 2025, de ambas as sociedades.
Art. 51, II, “d”	Relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção	Evento 1, OUT4, complementado administrativamente.	Evento 1, OUT4, complementado administrativamente	Nos autos, consta o fluxo de caixa de 2022 a 2025, assim como o projetado de 2026 e 2027 referente à Raum Empreendimentos Ltda. Resta pendente o fluxo de caixa de 2022 a 2025 e de janeiro a maio de 2025 referentes à High Line Empreendimentos SPE Ltda., que tão somente encaminhou administrativamente o fluxo de caixa referente aos meses de junho a agosto de 2025, além do projetado de 2026 e de 2027.
Art. 51, II, “e”	Descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito	Evento 1, INIC1	Evento 1, INIC1	-

19. Dimensões do art. 51

Fundamento legal	Item a ser verificado	RAUM	HIGH LINE	Observações
Art. 51, III	Relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos	Evento 1, OUT5	Evento 1, OUT5	Foram acostadas listas de credores de ambas as sociedades, abrangendo todas as classes. Todavia, as listas não possuem indicação da origem dos créditos, não sendo possível atestar se possuem relação com patrimônio de afetação ativo. Assim, se torna necessário que os Requerentes acostem lista de credores discriminando a origem de cada um.
Art. 51, IV	Relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento	Evento 1, OUT6	Evento 1, OUT6	Os Requerentes apresentaram relação integral dos empregados, com as respectivas funções e salários.
Art. 51, V	Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores	Evento 1, OUT7	Evento 1, OUT7	Os Requerentes acostaram aos autos as certidões simplificadas da junta comercial de Santa Catarina e as alterações contratuais correspondentes.
Art. 51, VI	Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor	Evento 1, OUT8	Evento 1, OUT8	Foi acostado declaração de imposto de renda da pessoa física relativa ao exercício de 2023, 2024, 2025, bem como o recibo de entrega dos mesmos.

19. Dimensões do art. 51

Fundamento legal	Item a ser verificado	RAUM	HIGH LINE	Observações
Art. 51, VII	Extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras	Evento 1, OUT9	Evento 1, OUT9	Foram apresentados extratos bancários dos Requerentes junto ao Banco Bradesco e Caixa Econômica Federal.
Art. 51, VIII	Certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial	Evento 1, OUT8	Evento 1, OUT8	Foram juntadas as certidões positivas de protesto emitidas pelo 1º Tabelionato de Protesto de Joinville, Campos Novos e Joaçaba.
Art. 51, IX	Relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados	Evento 1, OUT8	Evento 1, OUT8	Foram apresentadas certidões contendo os processos ativos devidamente assinadas pelo sócio administrador, relativa aos processos trabalhistas e cíveis.

19. Dimensões do art. 51

Fundamento legal	Item a ser verificado	RAUM	HIGH LINE	Observações
Art. 51, X	Relatório detalhado do passivo fiscal	Evento 1, OUT12	Evento 1, OUT12	Os Requerentes juntaram relatórios de pendências, diagnósticos fiscais emitidos pela procuradoria geral e pela Receita Federal.
Art. 51, XI	Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 da LREF			Os Requerentes deixaram de apresentar a relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante. O referido documento foi solicitado por esta Equipe Técnica pro via administrativa, ocasião em que a procuradora dos Requerentes informou não haver tal relação.

20. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

a) Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
ATIVO CIRCULANTE	**27.275.946**	**29.309.025**	**5.584.525**	**5.652.402**	**5.795.618**	**5.950.214**	**6.354.838**	**6.544.314**
DISPONIBILIDADES	449.660	180.546	1.059	1.590	24.043	(3.330)	45.352	121.278
CLIENTES	8.178.245	8.819.736	-	-	578.406	853.406	1.368.195	1.574.301
ESTOQUES	18.648.040	20.308.744	5.583.466	5.650.812	5.193.169	5.100.139	4.941.290	4.848.736
ATIVO NAO-CIRCULANTE	**27.746.649**	**27.765.929**	**23.781.320**	**24.349.560**	**23.296.422**	**23.292.355**	**23.288.288**	**23.284.222**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	8.474.479	8.510.816	4.694.909	5.308.946	5.346.946	5.346.946	5.346.946	5.346.946
INVESTIMENTOS	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765
IMOBILIZADO	1.712.405	1.695.348	1.526.646	1.480.850	389.711	385.644	381.578	377.511
TOTAL DO ATIVO	**55.022.595**	**57.074.954**	**29.365.845**	**30.001.962**	**29.092.040**	**29.242.569**	**29.643.126**	**29.828.536**

O Ativo representa o conjunto de bens e direitos detidos pela empresa em determinada data, sendo estruturado de forma a evidenciar os recursos que poderão gerar benefícios econômicos futuros. Divide-se em Ativo Circulante e Não Circulante, conforme a liquidez dos elementos que o compõem. A adequada identificação, classificação e avaliação dos saldos patrimoniais permite analisar a capacidade operacional, o grau de liquidez e o potencial de continuidade das atividades empresariais.

Verificou-se uma redução de 45,8% no Ativo da Requerente entre o fechamento de 2022 e setembro do ano corrente, equivalente a um decréscimo de R$ 25,2 milhões. Essa variação foi percebida principalmente nos “Estoques”, com uma redução de R$ 13,8 milhões, sendo compostos por “Imóveis em construção destinados a venda”, e em “Clientes”, no curto prazo, com variação negativa de R$ 6,6 milhões, se apresentando zerados em 2024 e tornando a demonstrar saldo em junho do ano corrente, finalizando o período com o valor de R$ 1,6 milhão. Notou-se, ainda, correspondência de valores entre as rubricas “Clientes” e “Adiantamento de Clientes” nos exercícios de 2022 e 2023.

Destaca-se também o decréscimo nas “Disponibilidades”, que passaram de R$ 449,7 mil para R$ 121,3 mil, inclusive somente valor negativo em julho/25. O “Realizável a Longo Prazo” comportava valores a receber de “Clientes” (R$ 5,3 milhões) e “Títulos de Capitalização” (R$ 38 mil), enquanto os “Investimentos” abarcavam as participações societárias nas empresas Florença Joaçaba Empreendimentos (R$ 4 milhões), Florença Curitibanos Empreendimentos (R$ 3 milhões), Liverpool VI Empreendimentos (R$ 6,8 milhões), Liverpool VII Empreendimentos (R$ 3,5 milhões) e High Line Empreendimentos (R$ 271 mil).

O “Imobilizado” era composto pelos “Imóveis”, “Móveis e Utensílios”, “Máquinas e Equipamentos” e “Veículos”, além da conta de depreciação acumulada.

20. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

b) Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
PASSIVO CIRCULANTE	**10.506.630**	**12.259.714**	**2.128.681**	**1.979.860**	**2.017.223**	**2.022.310**	**2.027.470**	**2.035.074**
FORNECEDORES	173.515	1.260.701	1.541.712	1.352.703	1.352.703	1.352.703	1.352.703	1.352.703
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS	233.915	380.036	421.156	452.266	486.654	491.085	494.026	498.151
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	91.028	136.912	165.813	174.892	177.866	178.522	180.741	184.220
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	1.807.526	1.662.329	-	-	0	0	0	0
OUTRAS OBRIGAÇÕES	8.200.645	8.819.736	-	-	-	-	-	-
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	**30.081.689**	**30.161.809**	**23.032.625**	**23.678.852**	**23.970.138**	**24.027.114**	**24.069.933**	**24.099.247**
PARCELAMENTOS	1.476.366	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	-	-	-	-	23.216	34.216	55.136	63.285
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	7.659.745	7.696.898	8.768.359	8.768.359	9.036.429	9.082.405	9.104.304	9.125.470
OUTRAS OBRIGAÇÕES	20.945.578	20.945.578	12.744.933	13.391.160	13.391.160	13.391.160	13.391.160	13.391.160
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**14.434.275**	**14.653.431**	**4.204.539**	**4.343.250**	**3.104.679**	**3.193.145**	**3.545.723**	**3.694.215**
CAPITAL SOCIAL	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	14.274.275	14.493.431	4.044.539	4.044.539	3.509.607	3.509.607	3.509.607	3.509.607
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-	-	-	138.712	(564.927)	(476.461)	(123.883)	24.608
TOTAL DO PASSIVO	**55.022.595**	**57.074.954**	**29.365.845**	**30.001.962**	**29.092.040**	**29.242.569**	**29.643.126**	**29.828.536**

O Passivo representa as obrigações da empresa resultantes de eventos passados, cuja quitação demandará recursos. É classificado conforme o prazo de exigibilidade, em Circulante e Não-Circulante. Sua análise permite avaliar o nível de endividamento, a capacidade de pagamento e a estrutura de financiamento da empresa.

Tal como visto no Ativo, os valores do Passivo da Requerente demonstraram redução de R$ 25,2 milhões entre o final 2022 e setembro de 2025. No período mencionado, a rubrica “Outras Obrigações”, no curto prazo, que comportava exclusivamente “Adiantamento de Clientes”, foi zerada, enquanto o seu valor em nível Não-Circulante reduziu em R$ 7,6 milhões, sendo composto por “Capital a Integralizar” (R$ 12,7 milhões) e “Adiantamento de Clientes” (R$ 646,2 mil). Ocorreu também o zeramento dos “Empréstimos e Financiamentos” no Passivo Circulante, passando a somar somente R$ 0,04 a partir de junho/25, enquanto o valor no longo prazo aumentou em R$ 1,5 milhão.

20. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

b) Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
PASSIVO CIRCULANTE	**10.506.630**	**12.259.714**	**2.128.681**	**1.979.860**	**2.017.223**	**2.022.310**	**2.027.470**	**2.035.074**
FORNECEDORES	173.515	1.260.701	1.541.712	1.352.703	1.352.703	1.352.703	1.352.703	1.352.703
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS	233.915	380.036	421.156	452.266	486.654	491.085	494.026	498.151
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	91.028	136.912	165.813	174.892	177.866	178.522	180.741	184.220
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	1.807.526	1.662.329	-	-	0	0	0	0
OUTRAS OBRIGAÇÕES	8.200.645	8.819.736	-	-	-	-	-	-
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	**30.081.689**	**30.161.809**	**23.032.625**	**23.678.852**	**23.970.138**	**24.027.114**	**24.069.933**	**24.099.247**
PARCELAMENTOS	1.476.366	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	-	-	-	-	23.216	34.216	55.136	63.285
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	7.659.745	7.696.898	8.768.359	8.768.359	9.036.429	9.082.405	9.104.304	9.125.470
OUTRAS OBRIGAÇÕES	20.945.578	20.945.578	12.744.933	13.391.160	13.391.160	13.391.160	13.391.160	13.391.160
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**14.434.275**	**14.653.431**	**4.204.539**	**4.343.250**	**3.104.679**	**3.193.145**	**3.545.723**	**3.694.215**
CAPITAL SOCIAL	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	14.274.275	14.493.431	4.044.539	4.044.539	3.509.607	3.509.607	3.509.607	3.509.607
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-	-	-	138.712	(564.927)	(476.461)	(123.883)	24.608
TOTAL DO PASSIVO	**55.022.595**	**57.074.954**	**29.365.845**	**30.001.962**	**29.092.040**	**29.242.569**	**29.643.126**	**29.828.536**

Destaca-se os aumentos de 679,6% (R$ 1,2 milhão) em “Fornecedores”, passando a somar R$ 1,4 milhão, e de 113% (R$ 264,2 mil) em “Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias”, totalizando R$ 498,2 mil ao final do período. No longo prazo, passaram a ser registrados valores de RET diferido nas “Obrigações Tributárias”, finalizando setembro/25 com o saldo de R$ 63,3 mil.

No que concerne ao Patrimônio Líquido da empresa, verificou-se uma redução de R$ 10,7 milhões no ciclo demonstrado, reflexo sobretudo das variações registradas no exercício de 2024. Pela documentação apresentada, foi possível identificar a composição do grupo no referido exercício, formada por “Capital Social”, no valor de R$ 160 mil, “Lucros Acumulados”, de R$ 31,4 milhões, e “Prejuízos Acumulados”, que passou de R$ 17,1 milhões negativos em 2023 para R$ 27,4 milhões negativos em 2024. Em decorrência dessa variação, o Patrimônio Líquido total reduziu-se de R$ 14,7 milhões em 2023 para R$ 4,2 milhões em 2024. Tal movimento causa estranheza, considerando que a Requerente apresentou lucros em todos os períodos analisados, sugerindo possível classificação contábil inadequada.

20. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

c) DRE

DRE	2022	2023	2024	JAN-SET/25
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**12.751.020**	**1.147.561**	**722.527**	**2.004.365**
(-) DEDUÇÕES	(1.100.626)	(45.902)	(28.901)	(81.502)
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	***11.650.394***	***1.101.658***	***693.626***	***1.922.863***
CUSTOS OPERACIONAIS	(5.242.662)	(103.765)	(154.643)	(723.207)
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	***6.407.732***	***997.894***	***538.983***	***1.199.656***
MARGEM BRUTA	*55,0%*	*90,6%*	*77,7%*	*62,4%*
DESPESAS OPERACIONAIS	**(1.394.260)**	**(467.670)**	**(203.702)**	**(811.727)**
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(1.394.260)	(467.670)	(203.702)	(57.003)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	-	-	-	(754.724)
RESULTADO OPERACIONAL	***5.013.472***	***530.224***	***335.280***	***387.929***
MARGEM OPERACIONAL	*43,0%*	*48,1%*	*48,3%*	*20,2%*
RESULTADO FINANCEIRO	**(870.348)**	**(195.068)**	**(173)**	**(363.321)**
RECEITAS FINANCEIRAS	29.503	1.531	0	2.396
DESPESAS FINANCEIRAS	(899.851)	(196.598)	(173)	(365.717)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	***4.143.125***	***335.156***	***335.107***	***24.608***
RESULTADO LIQUIDO	**4.143.125**	**335.156**	**335.107**	**24.608**
MARGEM LÍQUIDA	*35,6%*	*30,4%*	*48,3%*	*1,3%*

A DRE apresenta o resultado líquido da empresa em determinado período, demonstrando a relação entre receitas, custos e despesas. Sua análise permite avaliar o desempenho econômico, a lucratividade e a eficiência das operações.

De 2022 para 2024 a receita bruta da Requerente apresentou decréscimo em todos os anos, passando de R$ 12,8 milhões para R$ 722,5 mil. Essa redução impactou diretamente o resultado líquido da empresa, que passou de R$ 4,1 milhões, para R$ 355,2 mil e R$ 355,1 mil nos anos subsequentes. Destaca-se que as deduções, custos e despesas também acompanharam o movimento negativo, com maior observância nas despesas financeiras, que totalizaram somente R$ 173,11 no ano de 2024.

20. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

c) DRE

DRE	2022	2023	2024	JAN-SET/25
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**12.751.020**	**1.147.561**	**722.527**	**2.004.365**
(-) DEDUÇÕES	(1.100.626)	(45.902)	(28.901)	(81.502)
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	***11.650.394***	***1.101.658***	***693.626***	***1.922.863***
CUSTOS OPERACIONAIS	(5.242.662)	(103.765)	(154.643)	(723.207)
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	***6.407.732***	***997.894***	***538.983***	***1.199.656***
MARGEM BRUTA	*55,0%*	*90,6%*	*77,7%*	*62,4%*
DESPESAS OPERACIONAIS	**(1.394.260)**	**(467.670)**	**(203.702)**	**(811.727)**
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(1.394.260)	(467.670)	(203.702)	(57.003)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	-	-	-	(754.724)
RESULTADO OPERACIONAL	***5.013.472***	***530.224***	***335.280***	***387.929***
MARGEM OPERACIONAL	*43,0%*	*48,1%*	*48,3%*	*20,2%*
RESULTADO FINANCEIRO	**(870.348)**	**(195.068)**	**(173)**	**(363.321)**
RECEITAS FINANCEIRAS	29.503	1.531	0	2.396
DESPESAS FINANCEIRAS	(899.851)	(196.598)	(173)	(365.717)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	***4.143.125***	***335.156***	***335.107***	***24.608***
RESULTADO LIQUIDO	**4.143.125**	**335.156**	**335.107**	**24.608**
MARGEM LÍQUIDA	*35,6%*	*30,4%*	*48,3%*	*1,3%*

Nos primeiros sete meses do exercício corrente, a Requerente obteve um faturamento de R$ 2 milhões, destacando-se as outras despesas, relativas a baixas de imobilizado, no valor de R$ 754,7 mil, e a retomada das despesas financeiras, que somaram R$ 365,7 mil, culminando em um lucro líquido de R$ 24,6 mil. Entre 2022 e setembro de 2025, a empresa acumulou uma geração positiva de resultado, na monta de R$ 4,8 milhões.

20. Análise das demonstrações econômico-financeiras | High Line

a) Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
ATIVO CIRCULANTE	**5.139.406**	**2.582.692**	**2.843.502**	**2.831.364**	**2.867.404**	**2.865.789**	**2.865.419**	**2.865.378**
DISPONIBILIDADES	68.722	374.249	50.771	101.103	137.142	135.527	135.158	135.116
CLIENTES	3.819.791	788.712	1.524.269	1.461.800	1.461.800	1.461.800	1.461.800	1.461.800
ESTOQUES	1.250.892	1.419.731	1.268.462	1.268.462	1.268.462	1.268.462	1.268.462	1.268.462
ATIVO NAO-CIRCULANTE	**1.942.985**	**1.941.055**	**1.252.865**	**1.246.431**	**1.082.703**	**1.082.703**	**1.082.703**	**1.082.703**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.751.593	1.751.593	1.082.703	1.082.703	1.082.703	1.082.703	1.082.703	1.082.703
IMOBILIZADO	191.392	189.462	170.162	163.728	-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	**7.082.391**	**4.523.747**	**4.096.367**	**4.077.796**	**3.950.107**	**3.948.492**	**3.948.122**	**3.948.081**

Os bens e direitos da empresa expressaram redução de 44,3% no ciclo demonstrado, com maior expressão em “Clientes”, com decréscimo de R$ 2,4 milhões no curto prazo, e de R$ 668,9 mil no longo prazo, estando abarcada no “Realizável a Longo Prazo”. As “Disponibilidades” e os “Estoques” aumentaram em R$ 66,4 mil e R$ 17,6 mil, respectivamente.

Ocorreu o zeramento da conta “Imobilizado” na competência de junho de 2025. Desde então, não foram registrados novos saldos ou movimentações.

20. Análise das demonstrações econômico-financeiras | High Line

b) Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
PASSIVO CIRCULANTE	**5.460.495**	**1.171.570**	**948.326**	**952.459**	**878.598**	**877.224**	**877.034**	**877.034**
FORNECEDORES	1.250.892	325.424	75.424	75.424	1.564	190	-	-
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS	49.812	56.290	56.290	56.290	55.306	55.306	55.306	55.306
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	-	1.144	27.900	32.032	33.016	33.016	33.016	33.016
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	340.000	-	-	-	-	-	-	-
OUTRAS OBRIGAÇÕES	3.819.791	788.712	788.712	788.712	788.712	788.712	788.712	788.712
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	**1.751.593**	**1.751.593**	**1.082.703**	**979.389**	**1.017.389**	**1.017.389**	**1.017.389**	**1.017.389**
EMPRÉSTIMOS	-	-	-	-	38.000	38.000	38.000	38.000
OUTRAS OBRIGAÇÕES	1.751.593	1.751.593	1.082.703	979.389	979.389	979.389	979.389	979.389
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**(129.698)**	**1.600.583**	**2.065.338**	**2.145.949**	**2.054.120**	**2.053.879**	**2.053.699**	**2.053.657**
CAPITAL SOCIAL	30.107	30.107	30.107	30.107	102.777	102.777	102.777	102.777
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	(159.805)	1.570.476	2.035.231	2.115.842	2.035.231	2.035.231	2.035.231	2.035.231
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-	-	-	-	(83.887)	(84.128)	(84.308)	(84.350)
TOTAL DO PASSIVO	**7.082.391**	**4.523.747**	**4.096.367**	**4.077.796**	**3.950.107**	**3.948.492**	**3.948.122**	**3.948.081**

O Passivo, por sua vez, registrou decréscimo de R$ 4,6 milhões em nível Circulante no período, e de R$ 734,2 mil no longo prazo. As variações de mais relevância no curto prazo foram as reduções de R$ 3 milhões em “Outras Obrigações”, compostas por “Adiantamento de Clientes”, e de R$ 1,3 milhão em “Fornecedores”. Os “Empréstimos e Financiamentos”, que somavam R$ 340 mil em dezembro de 2022, foram zerados em 2023, se mantendo sem valor até a última competência em análise. Em nível Não-Circulante, as “Outras Obrigações” abarcavam somente os “Adiantamentos de Clientes, enquanto os “Empréstimos” se referiam a valores repassados à Raum Empreendimentos.

O capital própria da Requerente era negativo ao final de 2022, revertendo para positivo nos anos subsequentes. Dessa forma, em setembro do ano corrente, o Patrimônio Líquido somou R$ 2,1 milhões, apresentando um incremento de R$ 2,2 milhões no ciclo demonstrado.

20. Análise das demonstrações econômico-financeiras | High Line

c) DRE

DRE	2022	2023	2024	JAN-SET/25
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**-**	**3.512.191**	**668.890**	**103.314**
(-) DEDUÇÕES	-	-	(26.756)	(4.133)
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	***-***	***3.512.191***	***642.135***	***99.182***
CUSTOS OPERACIONAIS	-	(1.705.694)	(151.269)	-
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	***-***	***1.806.497***	***490.866***	***99.182***
MARGEM BRUTA	*0,0%*	*51,4%*	*76,4%*	*100,0%*
DESPESAS OPERACIONAIS	**(159.466)**	**(75.542)**	**(21.545)**	**(176.794)**
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(159.466)	(75.542)	(21.545)	(13.065)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	-	-	-	(163.728)
RESULTADO OPERACIONAL	***(159.466)***	***1.730.955***	***469.321***	***(77.612)***
MARGEM OPERACIONAL	*0,0%*	*49,3%*	*73,1%*	*-78,3%*
RESULTADO FINANCEIRO	**298**	**(674)**	**(4.566)**	**(6.738)**
RECEITAS FINANCEIRAS	1.505	1.080	-	-
DESPESAS FINANCEIRAS	(1.208)	(1.754)	(4.566)	(6.738)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	***(159.168)***	***1.730.281***	***464.755***	***(84.350)***
RESULTADO LIQUIDO	**(159.168)**	**1.730.281**	**464.755**	**(84.350)**
MARGEM LÍQUIDA	*0,0%*	*49,3%*	*72,4%*	*-85,0%*

Após não registrar ingresso de receita em 2022, a Requerente demonstrou um faturamento de R$ 3,5 milhões em 2023, tornando a cair 81% no ano subsequente, somando R$ 668,9 mil. No primeiro exercício demonstrado, em virtude da ausência de receita bruta, o resultado líquido foi negativo, em R$ 159,2 mil. Nos anos seguintes, o faturamento foi de maior monta em comparação aos custos e despesas da empresa, gerando lucros líquidos de R$ 1,7 milhão em 2023 e de R$ 464,8 mil em 2024.

Entre janeiro e setembro de 2025, a empresa apurou receita bruta de R$ 103,3 mil. No período, não foram registrados custos, porém houve o reconhecimento de outras despesas, decorrentes de baixas de imobilizado, no montante de R$ 163,7 mil. Em razão disso, o resultado do ciclo foi negativo, totalizando R$ 84,4 mil.

No período de 2022 e o último mês em tela, a Requerente acumulou lucro líquido de R$ 2 milhões.

21. Conclusões

Conforme determinado na decisão, o objetivo desta Constatação Prévia era a averiguação (i) da completude e da regularidade da documentação apresentada pela Requerente; e (ii) da verificação das reais condições de funcionamento.

- Diante do exposto, opina esta Equipe Técnica pelo **deferimento do processamento da recuperação judicial em relação às sociedades Raum Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimento SPE Ltda.**, possuem natureza de incorporadoras genéricas, de forma que, em não se tratando de sociedades de propósito específico, podem se submeter à recuperação judicial quanto às obrigações estranhas aos empreendimentos afetados, devendo, portanto, ter seu processamento deferido.
- Por outro lado, **as sociedades Florença Joaçaba Empreendimento Imobiliário Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimento Imobiliário Ltda. são sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação ativo, o que torna inviável o deferimento do processamento da recuperação judicial em relação a essas sociedades**, devendo ser excluídas do polo ativo do processo.
- Ressalta-se, entretanto, que os créditos e obrigações das sociedades Raum Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimento SPE Ltda.
- No que diz respeito **às dimensões do art. 48 da Lei 11.101/2005, as Devedoras Raum Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimento SPE Ltda. cumpriram integralmente com os requisitos** descritos no dispositivo legal.
- Os **requisitos do art. 51 da Lei 11.101/2005 foram parcialmente preenchidos pelas Requerentes Raum Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimento SPE Ltda.** Os documentos cuja insuficiência foi constatada não obstam o processamento da recuperação judicial, podendo ser apresentados posteriormente mediante complementação documental, a saber:

21. Conclusões

- i. fluxo de caixa de 2022 a 2025 e de janeiro a maio de 2025 referentes à High Line Empreendimentos SPE Ltda.;
- ii. lista de credores discriminando a origem dos créditos, a fim de atestar se possuem relação com patrimônio de afetação ativo;
- iii. relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 da LREF; e
- iv. esclarecimentos, bem como documentação, capazes de possibilitar a análise da efetiva realização de retenções, compensações ou deduções pela CEF, consoante alegado ao tópico IV.VII .

- No tocante aos pedidos formulados na petição inicial, conclui-se que:

Pedido	Parecer	Observações
I. DA TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA (PRÉVIA AO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO)		Tendo em vista que o pedido diz respeito à abstenção de penhoras relacionadas ao patrimônio das SPEs, bem como que, nos termos do já exposto, as SPEs constituídas em regime de patrimônio de afetação não são compatíveis com a recuperação judicial, entende que o pedido não merece deferimento
II. DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DAS PROVIDÊNCIAS INICIAIS		Com relação às empresas Raum e High Line, entende haver viabilidade jurídica da consolidação processual, considerando a comprovada integração operacional, administrativa e financeira entre as empresas, que atuam de forma coordenada na execução e gestão dos empreendimentos
III. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO III.V – QUADRO GERAL DE EMPREENDIMENTOS		Não é possível o reconhecimento de essencialidade dos bens requeridos no contexto do presente processo recuperacional, uma vez que se tratam de patrimônios autônomos, juridicamente segregados e alheios à esfera patrimonial das Requerentes Raum e High Line.

21. Conclusões

Do pedido	Preenchimento	Observações
IV. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO III.VI – DO MODELO DE NEGÓCIO E INTERDEPENDÊNCIA ESTRUTURAL e V. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO IV.I – DO "CALOTE DO FUNDO FRONTEIRA"		Restaram comprovadas as causas da crise. Todavia, verifica-se a ausência de elementos nos autos que permitam identificar a origem, natureza e classificação dos créditos vinculados às garantias mencionadas, bem como a vinculação (ou não) desses créditos a empreendimentos submetidos ao regime do patrimônio de afetação, motivo pelo qual resta inviável o exame do pedido no presente momento. Para além disso, necessário destacar que a jurisdição recuperacional tem por finalidade o tratamento coletivo e coordenado dos créditos sujeitos ao regime concursal previsto na Lei n. 11.101/2005, não abrangendo questões de natureza contratual ou garantias constituídas em instrumentos específicos, cuja validade, extinção ou eventual revisão dependem de análise individualizada em ação própria.
VI. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO IV.VII – DOS BLOQUEIOS E COMPENSAÇÕES UNILATERAIS PROMOVIDOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		Não foi acostado aos autos qualquer documento que comprove a efetiva realização de retenções, compensações ou deduções pela CEF. A ausência desses elementos inviabiliza, nesta fase, a aferição concreta da alegada conduta da instituição financeira.
VII. DOS PEDIDOS RELATIVOS AO TÓPICO IV.IX – DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO SÓCIO ADMINISTRADOR		Ainda que o imóvel tenha sido oferecido em garantia de obrigações assumidas pelo grupo, trata-se de bem de titularidade de terceiro, estranho ao processo de recuperação judicial.