



ALEXANDRE FARIAS
ADVOGADOS

**AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E
EXTRAJUDICIAIS DA COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SANTA CATARINA**

CASTAGNETI & CIA LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já qualificada nos autos da **Ação de Recuperação Judicial de nº 5017175-33.2025.8.24.0023**, por seus advogados e procuradores infra-assinados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

I. DO ESTÁGIO PROCESSUAL DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DO DEVER DE INFORMAÇÃO

A presente Recuperação Judicial encontra-se em fase inicial de processamento, não havendo, até o momento, plano de recuperação aprovado, tampouco Assembleia Geral de Credores designada, estando em curso as providências previstas no art. 52 da Lei nº 11.101/2005.

Nesse contexto, a Recuperanda, em observância ao dever de transparência perante o Juízo universal e à necessária cooperação processual, vem comunicar a celebração de negócio jurídico relevante, relacionado à gestão de ativo essencial, com impacto direto na preservação da atividade empresarial, sem prejuízo à coletividade de credores e sem afronta ao regime concursal.

II. DA CELEBRAÇÃO E DA NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Em 29 de julho de 2025, a Recuperanda celebrou Contrato de Arrendamento Comercial com a sociedade MONIARI SUPERMERCADOS LTDA, cujo objeto consiste no arrendamento de imóvel urbano, edificação e bens operacionais, permanecendo a Recuperanda titular do domínio, com transferência apenas da posse direta e da exploração econômica temporária.

O contrato apresenta as seguintes características jurídicas relevantes:

- a) prazo certo de 48 (quarenta e oito) meses;
- b) remuneração global expressiva, com ingresso antecipado de recursos, fortalecendo o fluxo de caixa da Recuperanda;
- c) manutenção expressa do caráter essencial dos bens, inclusive perante credores e terceiros;
- d) previsão de opção de compra expressamente condicionada à autorização judicial e à eventual previsão no plano de recuperação, inexistente até o momento.

Trata-se, portanto, de ato de reorganização econômica e de exploração produtiva de ativo, e não de alienação ou oneração patrimonial.

O contrato expressamente reconhece que os bens arrendados mantêm seu caráter essencial à atividade empresarial da Recuperanda, circunstância plenamente compatível com o art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

Necessário destacar que a recuperação judicial não implica paralisação da atividade empresarial, sendo legítimos os atos de gestão destinados à preservação da empresa e à geração de receitas, inclusive envolvendo bens essenciais, desde que não haja alienação definitiva nem prejuízo aos credores.

O arrendamento ora comunicado preserva integralmente o valor econômico do ativo, impede sua ociosidade e deterioração e contribui para a superação da crise econômico-financeira.



Ainda, imperioso ressaltar que o ato comunicado não se subsume à hipótese do art. 66 da Lei nº 11.101/2005, uma vez que não há alienação definitiva de bens; não há constituição de ônus real; não há diminuição do patrimônio da Recuperanda; não há favorecimento indevido de credores específicos.

Ademais, eventual exercício da opção de compra encontra-se expressamente condicionado à autorização judicial futura, o que afasta qualquer alegação de burla à competência do Juízo universal.

O contrato de arrendamento não cria privilégios creditórios; não antecipa pagamento de credores sujeitos ao concurso; não compromete a igualdade entre credores; incrementa a capacidade financeira da Recuperanda.

Não se trata, portanto, de pedido de autorização judicial, mas de comunicação qualificada, sem prejuízo de futura submissão do tema à apreciação judicial, caso sobrevenha previsão no plano de recuperação ou intenção de alienação definitiva.

III. DO PEDIDO

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) o recebimento da presente comunicação, para fins de ciência e registro nos autos da Recuperação Judicial;
- b) que se reconheça que o Contrato de Arrendamento Comercial celebrado não configura alienação de ativos, tratando-se de ato legítimo de reorganização econômica;
- c) que conste dos autos que qualquer eventual exercício de opção de compra permanece condicionado à autorização judicial futura e à deliberação no plano de recuperação;
- d) facultativamente, caso entenda necessário, seja oportunizada manifestação da Administradora Judicial, sem suspensão ou invalidação do contrato.

Termos em que,
P. Deferimento.

Florianópolis/SC, 13 de janeiro de 2026.

Alexandre Reis de Farias
Advogado – OAB/SC 9.038

Lucas Ferreira de Farias
Advogado – OAB/SC 42.042

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

ARRENDANTE: CASTAGNETI & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 81.293.961/0001-33, com sede na Av. Dilcio Ismael da Silva, nº 221, Centro, Içara/SC, neste ato representada por seu sócio Administrador Sr. Sednir Castagneti, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 016.024.459-58, residente e domiciliado na cidade de Içara/SC.

ARRENDATÁRIA: MONIARI SUPERMERCADOS LTDA (Matriz), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ: 83.814.814/0001-97, com Inscrição Estadual: 250.123.258, com endereço na Rua Vitória, nº 517, Bairro Centro, cidade de Içara/SC, CEP. 88.820-000, neste ato representado por seu sócio Administrador Sr. Almerindo Pizzetti, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 167.679.189-20, residente e domiciliado na cidade de Içara/SC

As, partes, acima qualificadas, têm entre si justo e contratado o presente contrato de arrendamento de estabelecimento comercial, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas.

DO OBJETO DO ARRENDAMENTO

Cláusula Primeira. O presente contrato tem por objeto o arrendamento dos bens constantes no ANEXO I a este contrato, que dele é parte integrante, de propriedade da ARRENDANTE em favor da ARRENDATÁRIA, bens estes livres e desembaraçados de quaisquer ônus, devidamente quitados e em perfeito estado de funcionamento e sem qualquer impedimento legal. Ainda integra o presente contrato o imóvel abaixo descrito, que se encontra livre e desembaraçado de ocupação ou bens:

1) UM TERRENO URBANO com área total de 1.470,53m² (um mil, quatrocentos e setenta metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados) conforme medidas e confrontações constantes da Matrícula nº 129.048 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC;

2) EDIFICAÇÃO: Sobre a área do imóvel descrito no item "1" acima encontra-se construído parte de um pavilhão em alvenaria com aproximadamente 148,5m² (cento e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), que apesar de ainda não averbada na matrícula do imóvel, também é objeto do presente contrato de Locação.

Parágrafo Único. A ARRENDANTE se compromete a informar o arrendamento aqui realizado nos autos do processo de recuperação judicial a que se encontra submetida, processo nº 5017175-33.2025.8.24.0023, mantendo o caráter essencial destes bens para a atividade da ARRENDANTE perante seus credores e terceiros, por créditos anteriores à data do pedido de Recuperação Judicial.

DO PRAZO DO ARRENDAMENTO

Cláusula Segunda. O prazo do arrendamento será de 48 (quarenta e oito) meses, com início na data de abertura da loja da ARRENDATÁRIA junto ao imóvel contíguo à matrícula objeto do arrendamento (imóvel Matrícula nº 126.557 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC), a partir de tal data, os ARRENDATÁRIOS assumem a posse dos bens constantes do ANEXO I, podendo deles dispor da forma como melhor entenderem.

Parágrafo Único. Não sendo exercida a opção de compra pela ARRENDATÁRIA, o presente contrato poderá ser prorrogado, por iguais e sucessivos períodos, conforme ajuste entre as partes.

DO VALOR DO ARRENDAMENTO



Handwritten signature and the number 4.

Cláusula Terceira. Como contrapartida financeira pelo arrendamento aqui contratado a ARRENDATÁRIA pagará à ARRENDANTE o montante de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês, na forma abaixo descrita:

i) R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) referente aos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de arrendamento, de forma antecipada, na data de assinatura deste contrato, mediante a transferência da posse dos equipamentos e entrega das chaves do imóvel objeto de arrendamento, devendo o valor ser pago através de transferência bancária diretamente à conta corrente em nome do ARRENDANTE, valendo o comprovante de depósito como recibo;

ii) R\$300.000,00 (trezentos mil reais) referente aos meses 25º (vigésimo quinto) a 36º (trigésimo sexto) de vigência do arrendamento, em 4 (quatro) parcelas semanais de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), através da entrega de mercadorias do estoque da ARRENDATÁRIA valorizadas a preço de custo bruto, a serem retiradas pela ARRENDANTE no Centro de Distribuição da ARRENDATÁRIA, sendo o transporte por conta exclusiva da ARRENDANTE. A retirada poderá ser realizada a partir da data de assinatura deste contrato, valendo a nota fiscal de venda emitida pela ARRENDATÁRIA como comprovante de pagamento.

iii) R\$300.000,00 (trezentos mil reais) referente aos meses 37º (trigésimo sétimo) a 48º (quadragésimo quarto) de vigência do arrendamento, no prazo de 90 (noventa) dias após a abertura da loja da ARRENDATÁRIA em que esta utilizará os equipamentos objeto deste contrato, mediante transferência bancária diretamente à conta corrente em nome do ARRENDANTE, valendo o comprovante de depósito como recibo. O pagamento desta parcela é condicionado ao adimplemento do disposto na Cláusula nona desta avença.

Cláusula Quarta. O atraso no pagamento do valor indicado na cláusula 3ª desta avença implicará na cobrança dos seguintes encargos: correção pelo INPC, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto.

DAS CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO

Cláusula Quinta. A ARRENDANTE, na pessoa de um preposto por ela designado, poderá realizar vistorias periódicas nos equipamentos e demais bens arrendados, mediante aviso prévio de 5 (cinco) dias, para verificar o cumprimento das obrigações contratuais pela ARRENDATÁRIA.

Parágrafo Único. A negativa de acesso injustificada, por três vezes consecutivas, poderá ensejar a rescisão contratual e a retomada dos bens arrendados, caso devidamente notificados a ARRENDATÁRIA não apresente justificativa comprovada ou não permita o acesso da ARRENDANTE.

Cláusula Sexta. Havendo a substituição dos bens pela ARRENDATÁRIA, o montante correspondente à valorização deste poderá, a critério da ARRENDATÁRIA, ser descontado do valor a ser repassado à ARRENDANTE quando da opção de compra estabelecida neste contrato ou ficar com o novo bem quando do término da avença não sendo exercida a opção de compra.

Cláusula Sétima. Todos os valores, custos e encargos referentes aos bens (equipamentos e imóvel) objeto deste contrato serão de exclusiva e inteira responsabilidade da ARRENDANTE até a data da posse dos bens pela ARRENDATÁRIA, oportunidade em que esta assumirá tais despesas.

Parágrafo Primeiro. Considerando que as obrigações assumidas pela ARRENDATÁRIA compreendem, apenas, o período posterior ao início do arrendamento, a ARRENDANTE se compromete a ressarcir a ARRENDATÁRIA de todas as despesas, valores, custas, honorários por ela dispendido para eventual pagamento e ou defesa em relação aos bens objeto deste contrato referente a valores e responsabilidades



anteriores ao arrendamento, bem como de toda e qualquer despesas por estes quitadas a este título, podendo tais valores serem debitados do montante da terceira parcela do arrendamento (cláusula terceira "iii") ou quando da opção de compra prevista nesta avença.

Parágrafo Segundo. Caso a ARRENDANTE seja demandada judicialmente por qualquer obrigação relacionada aos bens relativa ao período de arrendamento a ARRENDATÁRIA deverá arcar integralmente com os custos da defesa e eventual condenação.

Cláusula Oitava. É vedado à ARRENDANTE oferta os bens arrendados em garantia a qualquer contrato e/ou operação.

Cláusula Nona. Todos os ativos e passivos judiciais e extrajudiciais da empresa, incluindo aqueles relacionados a seus funcionários permanecerão sob responsabilidade exclusiva da ARRENDANTE, não sendo transferidos à ARRENDATÁRIA, devendo a ARRENDANTE comprovar perante a ARRENDATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias antes da data de vencimento da parcela estabelecida na alínea "iii" da Cláusula Terceira deste contrato, a rescisão de todos os funcionários que prestam serviço na loja da ARRENDANTE onde os bens objeto deste contrato estão localizados, com o pagamento de todas as verbas rescisórias, sob pena de não o fazendo, ou não havendo quitado as devidas verbas rescisórias, ficar retido o valor indicado no item "iii" da Cláusula Terceira deste contrato como garantia desta quitação de toda e qualquer despesa a esse título, incluindo eventual ação trabalhista em face da ARRENDATÁRIA.

Cláusula Décima. Desde que autorizado pela ARRENDANTE, a ARRENDATÁRIA administrará eventuais benfeitorias e construção de empreendimento, sendo que as suas expensas correrão todos os custos e riscos pela construção, bem como pela execução do projeto/construção, obedecendo todas as normas legais, técnicas, administrativas e financeiras, exigidas pelas legislações.

Parágrafo Primeiro. Fica facultado a ARRENDATÁRIA fazer a qualquer tempo a adequação externa do imóvel para a instalação, funcionamento e marketing do negócio, podendo inclusive colocar logotipos, placas, cartazes outros instrumentos ou elementos de mídia no imóvel locado, desde que obedeça à legislação pertinente à espécie.

Parágrafo Segundo. A ARRENDANTE obriga-se a responder por manter a forma e o destino do imóvel locado, responsabilizando-se pela manutenção do prédio, em relação aos seus aspectos estruturais (muros de arrimo, contenções, fundações, vigamento, pisos, paredes, teto, etc.), devendo a ARRENDATÁRIA notificar a ARRENDANTE quanto a eventual problema, dispondo estes do prazo de 15 (quinze) dias para a solução dos defeitos.

Parágrafo Terceiro. As benfeitorias e acessões realizadas pela ARRENDATÁRIA serão indenizadas pela ARRENDANTE, quando da rescisão do contrato, pois aderirão ao imóvel em sua integralidade, cabendo direito à retenção por parte da ARRENDATÁRIA. A ARRENDATÁRIA, poderá retirar, no momento da rescisão as benfeitorias removíveis.

DA OPÇÃO DE COMPRA

Cláusula Décima Primeira. Havendo previsão de venda direta dos bens objeto do presente arrendamento no plano de recuperação judicial da ARRENDANTE, a ARRENDATÁRIA poderá exercer a opção de compra de referidos bens, independente de já se ter ou não o término do arrendamento. Ainda, ao término do arrendamento, a ARRENDATÁRIA terá a opção de compra dos bens arrendados.



4

Parágrafo Primeiro. Fica acordado que a opção de compra constante no caput desta cláusula se dará pelo valor máximo de R\$3.430.000,00 (três milhões, quatrocentos e trinta mil reais), valor este que não sofrerá qualquer acréscimo ou atualização, respeitada a depreciação dos bens.

Parágrafo Segundo. Do valor de compra acima estipulado serão deduzidos os valores já pagos a título de arrendamento, aportes e investimentos em relação a eventual troca/melhoria dos bens realizados pela ARRENDATÁRIA e pagamentos realizados referentes a débitos de responsabilidade da ARRENDATÁRIA.

Cláusula Décima Segunda. A opção de compra aqui entabulada é condicionada a autorização judicial, nos autos da ação de recuperação judicial nº 5017175-33.2025.8.24.0023, proposta pela ARRENDANTE, que se compromete a incluir no plano de recuperação a possibilidade de venda dos bens objeto do arrendamento.

DA VENDA A TERCEIROS ANTES DO FIM DO PRAZO DE ARRENDAMENTO

Cláusula Décima Terceira. A ARRENDANTE não poderá ofertar, ceder, alugar, arrendar, ou realizar qualquer outra operação em relação aos bens arrendados à ARRENDATÁRIA para terceiros, antes do fim do contrato de arrendamento.

Parágrafo Primeiro. Em caso de proposta de compra a ARRENDANTE notificará a ARRENDATÁRIA, para manifestar interesse na compra, em direito de preferência, indicando na referida notificação as condições do negócio.

Parágrafo Segundo. A ARRENDATÁRIA terá prazo de 30 (trinta) dias para informar se deseja exercer o direito de preferência na compra, respondendo pelas perdas e danos causados, caso informe o interesse e, posteriormente, desista do negócio.

Parágrafo Terceiro. No caso de não ser exercido o direito de preferência, a ARRENDANTE se compromete a, juntamente com o comprador, manter e fazer constar no contrato de compra e venda o presente arrendamento, que deverá ter sua vigência mantida, com as mesmas condições e valores aqui entabulados.

Parágrafo Quarto: Caso venha a ser efetivada a venda ou alienação fiduciária dos bens durante o curso do prazo contratual, a presente arrendamento continuará em pleno vigor, comprometendo-se a ARRENDANTE a fazer constar do instrumento que vierem a celebrar, a obrigatoriedade de o adquirente respeitar o arrendamento, autorizando as partes, desde já o registro deste contrato na circunscrição imobiliária competente.

Parágrafo Quinto: Havendo a venda dos bens a terceiros, sem a continuidade do arrendamento, os investimentos realizados nos bens móveis e imóvel pela ARRENDATÁRIA deverão ser indenizados pela ARRENDANTE.

Cláusula Décima Quarta. A ARRENDATÁRIA deverá atender às suas expensas todas as exigências que eventualmente os poderes públicos venham a exigir para o perfeito funcionamento do ramo do negócio a que se propôs, obtendo todas as licenças e alvarás necessários.

Parágrafo único: A ARRENDANTE declara que o prédio objeto do presente contrato de locação está de acordo e cumpre todas as normas de segurança para o ramo de atividade até então exercido, responsabilizando-se pelas adequações e exigências de tais órgãos, caso estas se façam necessárias para as atividades da ARRENDATÁRIA.

DA RESCISÃO CONTRATUAL



Cláusula Décima Quinta. O presente contrato poderá ser rescindido, por justo motivo, nos seguintes casos:

- I. Inadimplência superior a 90 (noventa) dias no cumprimento das obrigações assumidas pela ARRENDATÁRIA, caso devidamente notificados não providenciem o devido adimplemento;
- II. Descumprimento das cláusulas contratuais pela ARRENDANTE;
- III. Caso fortuito ou força maior que inviabilize a continuidade do arrendamento.

Cláusula Décima Sexta. Na hipótese de rescisão, a ARRENDATÁRIA deverá restituir os bens arrendados em perfeito estado de conservação, salvo desgastes naturais de uso e do tempo, podendo ser exigida indenização por eventuais danos ou débitos pendentes, caso devidamente comprovados.

Cláusula Décima Sétima. Em caso de rescisão por descumprimento contratual pela ARRENDANTE, será exigida uma cláusula penal no valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total do arrendamento, sem prejuízo das perdas e danos.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Décima Oitava. As PARTES declaram que inexistente qualquer sucessão de obrigação, pela ARRENDATÁRIA, referente às responsabilidades da ARRENDANTE, anteriores ou não ao início do arrendamento.

Cláusula Décima Nona. Este contrato é celebrado em caráter exclusivo entre as partes e não poderá ser cedido, transferido ou de qualquer forma alienado, total ou parcialmente, por qualquer uma das partes, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra parte.

Cláusula Vigésima. A eventual nulidade ou inexecutibilidade de qualquer cláusula deste contrato não afetará a validade e a executibilidade das demais cláusulas, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

Cláusula Vigésima Primeira. O não exercício, por qualquer das partes, de qualquer direito ou prerrogativa que lhe seja conferido por este contrato, ou a demora no seu exercício, não implicará em renúncia a tais direitos, os quais poderão ser exercidos a qualquer tempo, independentemente de notificação ou protesto.

Cláusula Vigésima Segunda. Qualquer alteração, modificação ou aditamento ao presente contrato só terá validade se realizada por escrito e assinada por ambas as partes, não sendo válidas cláusulas ou acordos verbais.

Cláusula Vigésima Terceira. A assinatura deste contrato e o seu cumprimento representam a plena e total aceitação dos termos e condições aqui estabelecidos, substituindo qualquer outro acordo ou entendimento anterior entre as partes, seja verbal ou escrito, em relação ao objeto deste contrato.

Cláusula Vigésima Quarta. Este Contrato poderá ser assinado de forma física ou eletrônica.

Parágrafo Primeiro. Caso seja assinado eletronicamente, as partes reconhecem expressamente a veracidade, autenticidade e eficácia deste Contrato, assim como a validade das assinaturas eletrônicas, inclusive por certificados não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos previstos na Medida Provisória nº 2.200-2/2001.

Parágrafo Segundo. Para efeitos de validade e eficácia das assinaturas eletrônicas, as partes informaram prévia e reciprocamente seus endereços eletrônicos, indicados junto à qualificação de cada uma delas, os quais uma vez utilizados presumir-se-ão verdadeiros em relação às Partes.



4

Parágrafo Terceiro. Os respectivos representantes infra-assinados declaram possuir plenos poderes e que estão devidamente autorizados a celebrar este Contrato de acordo com seus atos societários vigentes.

Cláusula Vigésima Quinta. Fica eleito o foro de Criciúma/SC, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Criciúma/SC, 29 de julho de 2025.


CASTAGNETI & CIA LTDA
 ARRENDANTE


MONIARI SUPERMERCADOS LTDA
 ARRENDATÁRIA

Testemunhas:

 Nome
 CPF

 Nome
 CPF



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DA COMARCA DE ICARA
 Adriana Mara de Oliveira Tabelante
 Rua São Donato, nº 215, Centro, Içara - SC - Cep: 88820-000 - Fone: (48) 3322-3054 - e-mail: tabelionato@icara.com.br

RECONHECIMENTO DE FIRMA

Reconheço por AUTENTICIDADE, a(s) assinatura(s) de:
ALMERINDO PIZZETTI; SEDNIR CASTAGNETI.....

Do que dou fé. Içara-SC, 29 de julho de 2025.

NADYNE MARTINS SILVEIRA - ESCRIVENTE

Emol: R\$12,66 FRJ: R\$2,86 ISS: R\$0,62 = R\$16,14

Selo: Normal HNR94039-M9MO, HNR94040-9QUI

