

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

Autos n.º 5017175-33.2025.8.24.0023

CREDIBILITÀ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA, nomeada Administradora Judicial no processo de Recuperação Judicial supracitado, em que é Requerente a sociedade empresária **CASTAGNETI & CIA LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. intimação de eventos 615, expor e requerer o que segue:

Em petição protocolada no evento 614, a Recuperanda noticiou que, em 29/07/2025, firmou Contrato de Arrendamento Comercial com a empresa MONIARI SUPERMERCADOS LTDA, tendo por objeto terreno urbano e edificação correspondentes ao imóvel matriculado sob o nº 129.048 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC.

Na referida manifestação, a Recuperanda requereu: “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.”

Diante disso, esta Administradora Judicial foi regularmente intimada a se manifestar sobre os requerimentos formulados, conforme se verifica no evento 615, passando a expor suas considerações.

Da análise dos ativos da Recuperanda, à luz do Plano de Recuperação Judicial juntado no evento 136 (ANEXO2), verifica-se que foi anexada a matrícula do imóvel objeto do arrendamento, da qual consta que o bem está localizado na Avenida Universitária, bairro Santa Luzia, Criciúma/SC.

Matrícula 129.048	Folha 01F	LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC
		CNM 104174.2.0129048-15



1º OFICIAL

Criciúma, 21 de março de 2018

IMÓVEL: Um terreno urbano situado na Rua João Batista Rita e na Avenida Universitária, bairro Santa Luzia, nesta cidade de Criciúma/SC, com área total de **1.470,53m²**, e com as seguintes confrontações e medidas: **NORTE**, 22,00 metros com a Rua João Batista Rita; **SUL**, 22,00 metros com a Avenida Universitária; **LESTE**, 67,10 metros, sendo 62,42 metros com SNP Administração de Bens e Participações Ltda (mat. 107.929) e 4,68 metros com a Avenida Universitária; e **OESTE**, 67,88 metros com Angelo Hilário Just (Reg. 20.985).

PROPRIETÁRIA: **CASTAGNETI & CIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 81.293.961/0001-33, situada na Avenida Dalcio Ismael da Silva, nº 221, Centro, na cidade de Içara/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº **101.321** datada de 08.01.2014 e matrícula nº **126.556**, datada de 08.06.2017, neste Ofício Imobiliário. **Protocolo: 288.803 em 21/02/2018.** Emolumentos: R\$ 7,70. ISS: R\$ 0,26. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias 

Consta, igualmente, no referido Plano de Recuperação Judicial, laudo de avaliação do imóvel, destinado à alienação, no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)¹. Ocorre que tal avaliação contempla exclusivamente o terreno, não abrangendo a edificação existente, a qual, entretanto, é expressamente mencionada no Contrato de Arrendamento Comercial celebrado.

Ademais, foi apresentada lista de bens avaliados que, em tese, encontram-se localizados no imóvel situado no bairro Santa Luzia, Criciúma/SC, os quais, somados, totalizam o valor de R\$ 1.643.800,00 (um milhão, seiscentos e quarenta e três mil e oitocentos reais).

Outrossim, quando da realização da visita técnica em abril de 2025, conforme relatório juntado no evento 92 (OUT2), esta Administradora Judicial constatou que, no tocante à unidade localizada no bairro Santa Luzia, parte do imóvel é de propriedade da Recuperanda, enquanto outra parte é objeto de contrato de locação, tendo sido informado que, diante das dificuldades financeiras enfrentadas, fora celebrado contrato de arrendamento, por meio do qual a Recuperanda auferia 10% (dez por cento) do faturamento mensal da operação.

Criciúma, 23 de Junho de 2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Declaramos para os devidos fins a quem possa interessar este laudo de avaliação.
Segundo método comparativo de avaliação, segundo também a regra de valorização da área por localização, concluímos o preço do imóvel abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Terreno urbano situado na Rua João Batista Rita e na Avenida Universitária, bairro Santa Luzia, nesta cidade de Criciúma/SC, com uma área total de 1.470,53m². De acordo com medidas e confrontações constantes na matrícula nº 129.648 do Oficial de Registro de Imóveis de Criciúma/SC.

1

Valor da avaliação para venda é de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

3

Contudo, à época da visita, embora solicitado, não foi disponibilizado à Administradora Judicial o referido contrato de arrendamento então vigente.

Para além disso, da análise do Contrato de Arrendamento Comercial juntado no evento 614 (INF2), verifica-se a existência de cláusula de opção de compra do imóvel objeto do contrato, pelo valor máximo de R\$ 3.430.000,00 (três milhões, quatrocentos e trinta mil reais).

Diante desse contexto, mostra-se imprescindível, antes da apresentação de parecer conclusivo por esta Administradora Judicial, que a Recuperanda complemente as informações constantes dos autos, especialmente considerando que não há laudo de avaliação da edificação existente, a qual não foi contemplada na avaliação juntada ao Plano de Recuperação Judicial, bem como que não foi disponibilizado o contrato de arrendamento mencionado quando da visita técnica realizada em 23/04/2025.

ANTE O EXPOSTO, antes da manifestação definitiva acerca dos requerimentos formulados pela Recuperanda na petição de evento 614, requer seja a Recuperanda intimada a apresentar: **(i)** laudo de avaliação específico da edificação mencionada no Contrato de Arrendamento Comercial; **(ii)** cópia integral do Contrato de Arrendamento Comercial vigente à época da visita técnica realizada em 23/04/2025.

Por fim, reitera-se integralmente o conteúdo da petição de evento 581, para que seja republicado o edital previsto no art. 52, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, conforme minuta ali juntada, bem como para que seja desentranhada a minuta indevidamente anexada no evento 554, além de riscados e desconsiderados os editais já publicados nos eventos 560 e 561.

Nestes termos, requer deferimento.

Florianópolis, 27 de janeiro de 2026.

Alexandre Correa Nasser de Melo

OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus

OAB/PR 31.177