



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.

Em atenção ao requerimento constante do evento 622, PET1, a Recuperanda junta aos autos cópia do contrato de arrendamento vigente à época dos fatos, a fim de conferir plena transparência e contextualização à matéria submetida à apreciação. Na mesma oportunidade, considerando a necessidade de conclusão técnica adequada, requer a concessão de prazo adicional de 15 (quinze) dias para a apresentação do Laudo de Avaliação do imóvel em questão, medida que se mostra indispensável à completa instrução do feito.

Termos em que,
P. Deferimento.

Florianópolis/SC, 23 de fevereiro de 2026.

Alexandre Reis de Farias
Advogado – OAB/SC 9.038

Lucas Ferreira de Farias
Advogado – OAB/SC 42.042

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE FUNDO DE COMÉRCIO

Pelo presente instrumento, acordam os seguintes qualificados:

CASTAGNETI & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, cadastrada no CNPJ/MF sob nº 81.293.961/0001-33, com sua sede (Matriz) sito à Av. Dílcio Ismael da Silva, nº 221, Centro, Município e Comarca de Içara/SC; doravante denominado **ARRENDADOR**; e

IALOS VAREJO E ATACADO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, legalmente inscrita no CNPJ sob nº 55.845.898/0001-90, com sede na Avenida Universitária, nº 1600, Santa Luzia, Criciúma - SC; doravante denominado **ARRENDATÁRIO**;

Têm entre si justo e acertado o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE FUNDO DE COMÉRCIO**, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O ARRENDADOR se obriga neste ato a dar em arrendamento ao ARRENDATÁRIO o fundo de comércio de sua propriedade, havido pela designação de TAL.

§ 1º - Presente arrendamento é exclusivamente para a manutenção do fundo de comércio e atividades já existentes estando vedadas alterações de quaisquer naturezas.

§ 2º - Juntamente com o fundo de comércio supra mencionado o ARRENDADOR dá em locação ao ARRENDATÁRIO todos os móveis, o ponto, a fama e a freguesia do estabelecimento.

§ 3º - Quando do início do arrendamento será lavrado auto de vistoria no qual constará, pormenorizadamente, a descrição da quantidade, qualidade e espécies de móveis e utensílios existentes, bem como do estado de conservação do prédio.

CLÁUSULA SEGUNDA – Por meio do presente contrato, o ARRENDATÁRIO compromete-se arrendar o fundo de comércio, pelo período de 60 (meses) meses a contar de 08 de julho de 2024, findos os quais, independente de notificação prévia, deverá retirar-se do imóvel e devolver o fundo de comercio ao ARRENDADOR, entregando o bem nos exatos termos e condições que recebeu no início do contrato, mediante vistoria conjunta entre ARRENDADOR e ARRENDATÁRIO, salvo no caso de renovação expressamente ajustada entre as Partes.

§1º – Findo o prazo previsto nesta cláusula, caso não tenha sido negociado a expressa e tempestiva renovação, deverá o ARRENDATÁRIO restituir o fundo de comércio ao ARRENDADOR, nas condições, direitos e deveres previstas na legislação vigente, sem prejuízo do pagamento da multa contratual prevista nas CLÁUSULAS TERCEIRA, §2º, e DÉCIMA SEXTA.

§2º - Somente o recibo final de entrega das chaves fornecido pelo ARRENDADOR fará cessar a responsabilidade do ARRENDATÁRIO e dar como regularmente devolvido o imóvel, ressalvada a possibilidade de consignação das chaves em juízo por parte do ARRENDATÁRIO no caso de recusa injustificada do ARRENDADOR.

§3º - A parte que desejar rescindir o contrato deverá notificar a outra com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, bem como deverá pagar em favor da outra a multa prevista na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA proporcionalmente ao período restante, além de arcar com eventuais perdas e danos, salvo em caso de impossibilidade de manutenção do vínculo por culpa exclusiva do outro contratante.

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel mensal será pago pelo ARRENDATÁRIO todo dia 20 de cada mês, com tolerância de atraso de até 3 (três) dias, sendo o valor estipulado pelas partes em 5 salários mínimos mensais, acrescidos de 1% a 5% dos lucros, que deveram ser negociados ao decorrer do contrato, conforme necessidade ou fluxo de caixa.

§1º - O pagamento das mensalidades será realizado mediante DEPÓSITO/PIX ao ARRENDADOR.

§2º – Havendo atraso no pagamento para além do período de tolerância, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido, bem como será considerado imediatamente rescindido o presente contrato, independente de notificação ou de posterior pagamento pelo ARRENDATÁRIO.

§3º - O recebimento, pelo ARRENDADOR, de valor inferior ao valor devido não configurará renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças e nem eximirá o ARRENDATÁRIO das penalidades previstas no §2º.

CLÁUSULA QUARTA – O ARRENDADOR, ou seu procurador devidamente constituído, expedirá recibo discriminado no qual conste o valor total do arrendamento, ficando ciente a ARRENDATÁRIA de que todos os encargos tributários incidentes sobre a operação ficam a seu encargo.

CLÁUSULA QUINTA - Cabe ao ARRENDATÁRIO zelar pela conservação, limpeza do imóvel, dentre as outras obrigações legais, sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma correrão por conta do ARRENDATÁRIO, que devolverá o imóvel, findo ou rescindido o contrato, em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, em conformidade com os direitos e deveres estabelecidos no presente contrato e na legislação vigente.

CLÁUSULA SEXTA - O ARRENDATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado sem a prévia expressa autorização por escrito do ARRENDADOR, sendo que qualquer benfeitoria realizada, seja ela necessária, útil ou voluptuária, será desde logo incorporada ao imóvel, sem que assista ao ARRENDATÁRIO qualquer indenização ou retenção por eventuais benfeitorias.

§ único - No decorrer do contrato, caso o ARRENDATÁRIO deixe de executar os reparos e manutenções para a adequada conservação do imóvel, compromete-se a permitir que sejam eles executados pelo ARRENDADOR, obrigando-se ao reembolso dos gastos que serão apresentados para pagamento juntamente com o valor da locação do mês correspondente,

valendo para tanto as notas fiscais do material e da respectiva mão de obra eventualmente utilizada.

CLÁUSULA SÉTIMA – O ARRENDATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento, com todas as paredes recentemente pintadas, telhas, acabamentos, pisos, etc., obrigando-se o ARRENDATÁRIO, dentro do previsto neste contrato, a efetivar a devolução do imóvel nas condições constantes do Termo de Vistoria de Entrega, ressalvados eventuais entendimentos entre as Partes, os quais obrigatoriamente serão formalizados através de aditivo contratual e compromete-se a indenizar o ARRENDADOR, caso haja comprometimento da segurança estrutural do imóvel, sem prejuízo da multa contratual estipulada.

§ único – Estende ao Termo de Vistoria de Entrega e a obrigação do ARRENDATÁRIO de devolver em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento também os Bens móveis, Equipamentos e Demais bens, de propriedade do ARRENDADOR, que compõe a presente locação.

CLÁUSULA OITAVA – Além dos valores já especificados em cláusula anterior, o ARRENDATÁRIO também será responsável, enquanto durar o arrendamento, por todos os valores por ele despendidos e que possam ser individualizados.

Parágrafo único. O ARRENDATÁRIO, no curso do arrendamento, obriga-se, ainda, a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, que não constituirão motivo para rescisão deste contrato, ficando claro que a utilização do estabelecimento deve respeitar os padrões sanitários e comerciais condizentes com o local.

CLÁUSULA NONA – Não será permitida a transferência deste contrato, cessão ou empréstimo total ou parcial do ponto ou do fundo de comércio, sem prévia autorização por escrito do ARRENDADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA - Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – É facultado ao ARRENDADOR vistoriar o imóvel, por si ou seus procuradores, estes desde que previamente identificados, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, bem como requerer que o ARRENDATÁRIO entregue a comprovação da quitação de todas as obrigações acessórias da locação, num prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O ARRENDATÁRIO não responderá por quaisquer danos que venha a sofrer o imóvel em sua parte estrutural em razão ou consequência de alagamentos.

§ único - Eventuais danos na segurança estrutural do imóvel em virtude de alagamentos poderão ser recuperados pelo ARRENDATÁRIO e reembolsados pelo ARRENDADOR através de redução do valor mensal pago, conforme vier a ser acordado, ficando, no entanto, responsável pelas reformas necessárias no sentido de possibilitar o quanto antes a reativação das atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Qualquer tolerância ou concessão do ARRENDADOR para com o ARRENDATÁRIO, quando não manifestada expressamente por escrito como aditivo contratual, não constituirá precedente invocável por este e não terá a virtude de alterar obrigações estipuladas neste contrato, não podendo ser admitida como eventual novação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O ARRENDATÁRIO obriga-se a fazer chegar às mãos do ARRENDADORA todas as correspondências, intimações ou avisos das autoridades públicas que porventura forem endereçadas ao imóvel objeto do contrato e que tenham como destinatário o ARRENDADOR dentro do prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas úteis, sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados ao ARRENDADOR, os quais deverão ser comprovados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil de 2015, as partes realizam neste ato Negócio Jurídico Processual, mas em nenhuma hipótese em desacordo com as Cláusulas do presente contrato, prevendo a possibilidade de que a citação/intimação processual seja realizada mediante envio de mensagem para o aplicativo de conversas instantâneas *WhatsApp*, sendo que tal ato considerar-se-á como válido desde que haja o recibo de leitura da conversa, o que será constatado por Ata Notarial realizada para este fim.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato sujeita o infrator à multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor anual do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feita por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – O ARRENDATÁRIO responsabiliza-se exclusivamente pelas despesas e pela obtenção dos Alvarás de Licença e Funcionamento, Alvarás Sanitários, Alvarás do Corpo de Bombeiros e demais licenças necessárias para o seu pleno funcionamento durante todo o prazo estipulado no contrato.

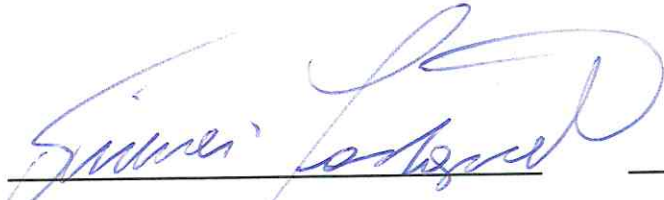
Parágrafo único – O ARRENDATÁRIO declara expressamente sua conformidade com a legislação pátria, inclusive com o Código de Posturas do Município de Criciúma – SC.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Na falta de cumprimento das obrigações pecuniárias aqui assumidas, por um prazo mínimo de dois meses consecutivos, o ARRENDATÁRIO será inscrito como devedor nos cadastros de proteção de crédito (SPC/SERASA), bem como será devidamente protestado por meio da competente serventia extrajudicial, sempre em conformidade com os procedimentos da Lei 8.245/91 e Cláusulas do presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Comarca de Criciúma - SC para dirimir eventuais divergências sobre o presente contrato.

E, por assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento de CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE FUNDO DE COMÉRCIO em 2 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas, a tudo presentes.

Criciúma-SC, 08 de julho de 2024.



CASTAGNETI & CIA LTDA

CNPJ n. 81.293.961/0001-33

IALOS VAREJO E ATACADO LTDA

CNPJ n. 55.845.898/0001-90

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

RG/CPF: _____

Nome: _____

RG/CPF: _____