
**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 petição de ev. 666, e intimação de ev. 667, e petição de ev. 686, expor e requerer o que segue.

I – PEDIDO DE ESSENCIALIDADE DA RECUPERANDA

Por meio da petição de ev. 666, a Recuperanda informou ser devedora fiduciária em contrato firmado com RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP, o qual foi objeto da Ação de Reintegração de Posse nº 5062168-59.2025.8.24.0930, em trâmite perante a Vara Estadual de Direito Bancário desta Capital, ajuizada com o objetivo de promover a reintegração de posse do imóvel registrado sob a matrícula nº 44.959 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC.

Todavia, verifica-se que, na referida petição, o pedido formulado fez menção à matrícula nº 21.256, ao passo que os documentos anexados aos autos fazem referência à matrícula nº 44.959, ambas pertencentes ao CRI de Içara/SC.

Posteriormente, por meio da petição de ev. 686, a Recuperanda esclareceu a divergência, afirmando que o bem cuja essencialidade pretende ver reconhecida corresponde, de fato, ao imóvel de matrícula nº 44.959 do CRI de Içara/SC.

Na mesma manifestação, alegou que o referido imóvel constituiria estabelecimento vinculado ao supermercado explorado pela Recuperanda, sendo indispensável ao desenvolvimento de suas atividades empresariais. Sustentou, nesse sentido, que a medida possessória poderia inviabilizar a continuidade da atividade empresarial. Acrescentou, ainda, tratar-se de estacionamento localizado ao lado do imóvel onde funciona o supermercado, espaço que também seria utilizado como depósito da loja.

Diante dessas alegações, requereu, em sede de tutela de urgência:

- (i) a imediata suspensão dos efeitos da decisão que determinou a reintegração de posse do referido imóvel, com a manutenção da Recuperanda na posse do bem;
- (ii) o reconhecimento da essencialidade do imóvel para o desenvolvimento das atividades da empresa;
- (iii) a expedição de ofício ao juízo onde tramita a ação de reintegração de posse, comunicando a competência deste Juízo recuperacional para deliberar sobre a retirada de bem essencial; e
- (iv) a adoção de medidas destinadas à preservação da atividade empresarial.

II – MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Conforme apurado por esta Administradora Judicial, quando da visita *in loco* realizada em 23/4/2025, foram localizados e fotografados os imóveis vinculados à Recuperanda, conforme relatório inicial juntado no ev. 92 – OUT2.

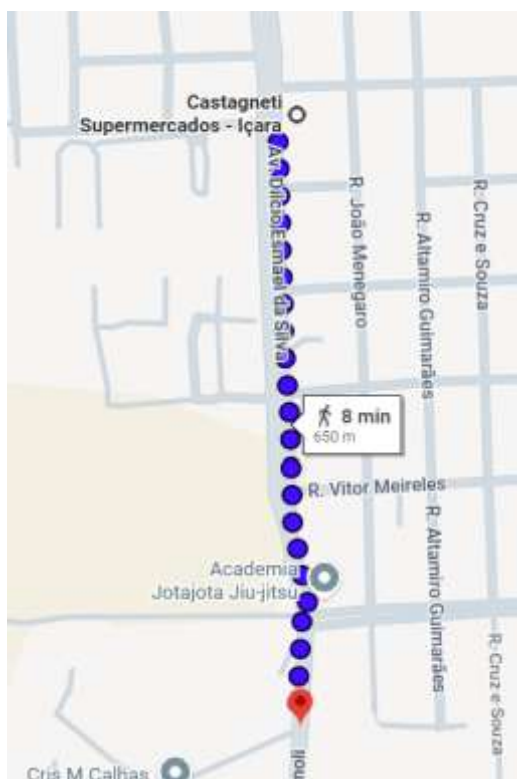
Ainda, de acordo com o mandado de reintegração de posse juntado pela Recuperanda no Ev. 666 – MAND2, o imóvel de matrícula nº 44.959 do CRI de Içara/SC estaria localizado na Av. Dílzio Ismael da Silva, nº 1540, às margens da Rodovia Lino Zanolli/SC.

Todavia, quando da realização da referida diligência presencial, constatou-se que o imóvel localizado na Rodovia Lino Zanolli/SC **era utilizado mediante locação**, conforme informado pelo próprio sócio da Recuperanda e registrado no relatório de vistoria:

Também foi realizada a visita na filial localizada na Rodovia Lino Zanolli, s/n, bairro Primeiro de Maio, em Içara/SC, onde opera, em imóvel alugado, o Centro de Distribuição Interno. Segundo o sócio, Sr. Sednir, há intenção de encerrar o contrato de aluguel do espaço devido à maior eficiência nas entregas dos fornecedores, o que reduziu a necessidade de armazenamento.

Ref. relatório de ev. 95

Além disso, a partir de análise realizada por meio da ferramenta Google Maps, verifica-se que o imóvel cuja essencialidade se alega está situado aproximadamente **650 metros** da sede principal da Recuperanda, localizada na **Av. Dílzio Ismael da Silva, nº 221**, circunstância que fragiliza a alegação de que o referido imóvel funcionaria como estacionamento diretamente vinculado ao estabelecimento comercial.



1

Dessa forma, além da inconsistência inicial quanto à identificação da matrícula do imóvel, a Recuperanda não apresentou elementos concretos aptos a demonstrar a efetiva essencialidade do bem para o exercício de sua atividade empresarial. Ademais, permanece a dúvida a respeito da área ser locada ou não, o que inviabiliza a análise da tutela ora requerida.

Com efeito, não é suficiente a mera alegação de essencialidade. É imprescindível que a devedora demonstre, de forma objetiva, que o bem lhe pertence e é efetivamente indispensável à continuidade da atividade empresarial.

1 Consulta em https://www.google.com/maps/dir/Castagneti+Supermercados+-+I%C3%A7ara,+Av.+D%C3%ADcio+Esmael+da+Silva,+221+-+1%C2%BA+de+Maio,+I%C3%A7ara+-+SC,+88820-000/Av.+D%C3%ADcio+Esmael+da+Silva,+1540+-+Cristo+Rei,+I%C3%A7ara+-+SC,+88820-000/@-28.7233581,-49.3036802,16.5z/data=!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x9523d0d37a41d32d:0x8396b963c967d92!2m2!1d-49.3013267!2d-28.7211571!1m5!1m1!1s0x95217e8c51e7cb29:0xb75fda90abb06e66!2m2!1d-49.3012932!2d-28.726762!3e2?entry=ttu&q_ep=EgoyMDI2MDMxMS4wLXkxMDSoASAFQAw%3D%3D

Neste sentido, João Pedro Scalzilli² leciona que *“de qualquer forma, não basta a mera alegação de que o bem é essencial à recuperação judicial; é indispensável que o devedor comprove ao juiz as características/qualidades técnicas do bem, aquelas que o tornam imprescindível para o exercício da atividade empresária em questão”*.

Ademais, cumpre observar que o período de suspensão previsto no art. 6º, §4º, da Lei nº 11.101/2005 já se encontra exaurido.

A decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial foi proferida em 7/4/2025 (ev. 30), de modo que o prazo de 180 dias de suspensão das ações e execuções encerrou-se em 4/10/2025, não havendo nos autos qualquer decisão que tenha prorrogado o denominado *stay period*, pelo que não se aplica, no presente caso, a previsão do art. 6º, §7º-A, da Lei nº 11.101/2005.

Diante desse contexto, verifica-se que a Recuperanda não se desincumbiu do ônus de demonstrar, de forma objetiva e documentalmente comprovada, a alegada essencialidade do imóvel, limitando-se a apresentar afirmações genéricas e até mesmo contraditórias quanto à sua efetiva utilização.

Soma-se a isso a inconsistência inicialmente verificada quanto à identificação da matrícula do bem, bem como os elementos apurados por esta Administradora Judicial no curso da diligência realizada, que não corroboram a narrativa apresentada, em especial o fato de, em princípio, tratar-se de área locada.

² SCALZILLI, João Pedro. SPINELLI, Luis Felipe. TELLECHEA, Rodrigo. Recuperação judicial de empresas e falência. Teoria e prática na lei 11.101/2005. 3ª ed. Revista. pag. 423.

ANTE O EXPOSTO, a Administradora Judicial informa que, com os elementos e informações constantes neste momento nos autos, não é possível aferir a essencialidade do referido imóvel de matrícula nº 44.959 do CRI de Içara/SC, pelas razões acima expostas, sendo necessária, se assim entender Vossa Excelência, a intimação da Recuperanda para complementar a documentação apresentada e esclarecer as informações faltantes.

Nestes termos, requer deferimento.

Florianópolis, 16 de março de 2026.

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177