
**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 intimação de mov. 724, expor e requerer o que segue:

I – BREVE RELATO

A Recuperanda, no mov. 721, requereu a autorização judicial para conversão do contrato de arrendamento anteriormente celebrado com a empresa MONIARI SUPERMERCADOS LTDA em contrato definitivo de compra e venda do ponto comercial e bens móveis vinculados à atividade empresarial, tendo por objeto o terreno urbano e a edificação correspondentes ao imóvel matriculado sob o nº 129.048, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC.

Sustentou a Recuperanda, em síntese, que a operação representa medida estratégica para superação da crise econômico-financeira, diante da viabilidade econômica da negociação, do ingresso de recursos no caixa da empresa e da ausência de prejuízo à coletividade de credores, requerendo o reconhecimento da compatibilidade da operação com os objetivos da recuperação judicial, nos termos do art. 66 da Lei n.º 11.101/2005.

II – MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL

Como se observa, por meio da petição de Ev. 614, a Recuperanda havia apresentado no processo comunicado que firmou contrato de arrendamento comercial com a MONIARI SUPERMERCADOS LTDA, em 29/07/2025.

O contrato de arrendamento tinha por objeto o localizado na Avenida Universitária, bairro Santa Luzia, Criciúma/SC, conforme consta em matrícula juntada no Ev. 136 (ANEXO2). Observou-se, ainda, que o Contrato de Arrendamento Comercial continha 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), mas cuja validade não poderia sequer ser reconhecida, conforme restou expressamente ressalvado no contrato, o que se coaduna com as disposições da Lei 11.101/2005:

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.

Naquela oportunidade, intimada, a Administradora Judicial opinou pela intimação da Recuperanda para apresentação de: (i) laudo de avaliação específico da edificação mencionada no Contrato de Arrendamento Comercial; e

(ii) cópia integral do contrato de arrendamento comercial vigente à época da visita técnica realizada em 23/04/2025, que, ao que tudo indica, estava vigente com outra empresa quando da visita, a IALOS VAREJO E ATACADO LTDA (Ev. 622).

O d. Juízo determinou a apresentação dos documentos solicitados na decisão do Ev. 631, item “d”.

Em atendimento à determinação judicial, a Recuperanda juntou contrato de arrendamento de fundo de comércio firmado com IALOS VAREJO E ATACADO LTDA, celebrado em 08/07/2024, apócrifo. (Ev. 650).

Na sequência, por meio da petição de Ev. 680, apresentou laudo de avaliação do imóvel matriculado sob o nº 129.048 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC, atribuindo-lhe o valor de R\$ 1.294.000,00 (um milhão, duzentos e noventa e quatro mil reais).

Posteriormente, no Ev. 721, a Recuperanda juntou minuta de contrato particular de promessa de compra e venda de bens móveis, firmado na mesma data do contrato de arrendamento comercial acostado no Ev. 614 e requereu a autorização judicial para a alienação.

Há, contudo, necessidade de apresentação de diversos esclarecimentos.

Em primeiro lugar, verifica-se que o referido contrato trata da venda dos *“bens móveis e equipamentos de propriedade do PROMITENTE VENDEDOR conforme a listagem do Anexo I”*. Contudo, não foi apresentado o mencionado “Anexo I”, circunstância que impede a verificação precisa dos bens móveis e equipamentos efetivamente abrangidos pela promessa de compra e venda.

Cabe salientar que o contrato juntado no Ev. 614 também fazia referência ao referido anexo, o qual igualmente não foi apresentado naquela oportunidade.

Ressalta-se, ainda, que o objeto do arrendamento compreendia o imóvel matriculado sob o nº 129.048 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC:

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.

Ref. 614 – INF2 – Contrato de Arrendamento Comercial

Contudo, o contrato de promessa de compra e venda juntado no Ev. 721 não inclui expressamente referido imóvel em seu objeto, fazendo menção a móveis contantes do anexo I, conforme se observa:

PREMISSAS DO PRESENTE NEGÓCIO JURÍDICO:

- 1) Considerando que o **PROMITENTE VENDEDOR** é único proprietário e possui em seu ativo imobilizado os bens móveis que estão relacionados no Anexo I;
- 2) Considerando que o **PROMITENTE VENDEDOR** está em processo de recuperação judicial e tem interesse em finalizar as operações na loja em que utiliza os bens móveis relacionados no Anexo I, posteriormente apresentando no plano de recuperação judicial a possibilidade de venda de seus bens;

Ref.Ev. 721 – Contrato de promessa de compra e venda

Dessa forma, verifica-se a necessidade de esclarecimentos complementares acerca da operação submetida à apreciação judicial, especialmente quanto aos bens efetivamente abrangidos pela negociação pretendida, os quais devem ser acompanhados de laudo atualizado de avaliação.

Em segundo lugar, verifica-se que foi apresentado laudo de avaliação do Imóvel matriculado sob n. 129048 do 1º CRI de Criciúma – SC (Ev. 680), mas não dos demais bens móveis que a Recuperanda pretende alienar.

Não há como ser autorizada a venda de bens de empresas em recuperação judicial, sem a apresentação de laudo de avaliação de bens que comprovem a adequação da proposta a ser analisada.

Em terceiro lugar, em atendimento ao parecer de Ev. 622, a Recuperanda juntou no Ev. 650 o contrato de arrendamento comercial firmado com IALOS VAREJO E ATACADO LTDA, vigente à época da visita técnica realizada pela Administradora Judicial em 23/04/2025, o qual não está assinado.

Observa-se, de todo modo, que o referido contrato (cláusula segunda) possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, contados de 08/07/2024, com

término previsto para 08/07/2029. Assim, considerando a posterior celebração de contrato de arrendamento com a empresa MONIARI SUPERMERCADOS LTDA, faz-se necessário que a Recuperanda esclareça se o contrato anteriormente firmado com IALOS VAREJO E ATACADO LTDA foi rescindido, bem como apresente os documentos e esclarecimentos pertinentes.

Em quarto lugar, para que seja possível a pretendida autorização de bens das Recuperandas, caso a venda compreenda o bem imóvel do contrato de arrendamento, necessária a apresentação da matrícula atualizada do bem, a para que seja conferido se está livre e desimpedida de quaisquer ônus.

III – CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS

ANTE O EXPOSTO, a Administradora Judicial opina pela intimação da Recuperanda para que:

i) junte aos autos cópia integral do “Anexo I” mencionado nos contratos acostados aos evs. 614 e 721, contendo a relação individualizada dos bens móveis e equipamentos objeto da negociação, esclarecendo se o imóvel matriculado sob o nº 129.048 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC integra o objeto do contrato de compra e venda submetido à apreciação deste d. Juízo;

ii) apresente laudo de avaliação de todos os bens que pretende alienar;

iii) apresente o contrato assinado firmado com IALOS VAREJO E ATACADO LTDA e preste esclarecimentos sobre a rescisão do contrato;

iv) caso a proposta recaia sobre o bem imóvel, apresente matrícula imobiliária atualizada do referido bem.

Após, requer nova vista à Administradora Judicial para manifestação acerca do pedido formulado no Ev. 721.

Por fim, reitera os pedidos do Ev. 728, destacando que a minuta correta do edital é a apresentada no Ev. 730.

Nestes termos, requer deferimento.

Florianópolis, 11 de maio de 2026.

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177