

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL EMPRESARIAL DE PORTO ALEGRE/RS

RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 5260129-63.2025.8.21.0001

THONY FERRAGEM LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já devidamente qualificada nos autos da Recuperação Judicial sob o nº em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se conforme os fatos e fundamentos a seguir.

I. DA ESSENCIALIDADE DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE AO BANCO BARI

A decisão de **EVENTO222** deferiu a prorrogação do prazo de suspensão das ações e execuções por mais 180 dias, contando de 24 de junho de 2026. Na oportunidade, manteve as declarações de essencialidade anteriormente estabelecidas na presente Recuperação Judicial.

Além disso, restou a recuperanda intimada para se manifestar sobre os pedidos formulados pelo Banco Bari ao **EVENTO221**, esclarecendo a destinação e a utilização atual dos imóveis indicados e pronunciando-se sobre os pedidos de afastamento da essencialidade, realização de vistoria e fixação de contraprestação mensal.

Pois bem.

O Banco Bari, em sua manifestação, defende que a avaliação da essencialidade do patrimônio empresarial deve ser criteriosa e individualizada, ponderando os efeitos sobre a continuidade da atividade e os direitos dos credores.

Discorre que a ressalva do art. 49, § 3º, parte final, é exceção à regra da não submissão do crédito fiduciário e, como toda exceção, não comporta interpretação ampliativa nem se satisfaz com alegação abstrata.

Alega que nos autos houve o reconhecimento genérico da essencialidade dos bens, uma vez que tampouco foi objeto de qualquer comprovação superveniente que justificasse a sua subsistência.

Em razão disso, pugnou pelo afastamento da declaração de essencialidade do bem. Ademais, se manifestou contrária à prorrogação do *stay period*, alegando que a demora no processo é imputável à recuperanda.

Por fim, pugnou pelo pedido subsidiário de constatação individualizada e de fixação de contraprestação pelo uso do imóvel. Em resumo, pediu que a permanência do imóvel na posse da recuperanda fosse condicionada ao pagamento de contraprestação mensal ao Banco Bari, correspondente ao valor locatício do mercado do bem, retroagindo-se a todo o período de atualização desde que suspensa a consolidação da propriedade.

Primeiramente, quanto às alegações de imputabilidade da recuperanda em culpa pelo atraso processual a fim de justificar a prorrogação do *stay period*, tem-se que ocorreu a perda do objeto do pedido, uma vez que o período de suspensão já fora prorrogado, por força da decisão de **EVENTO222**.

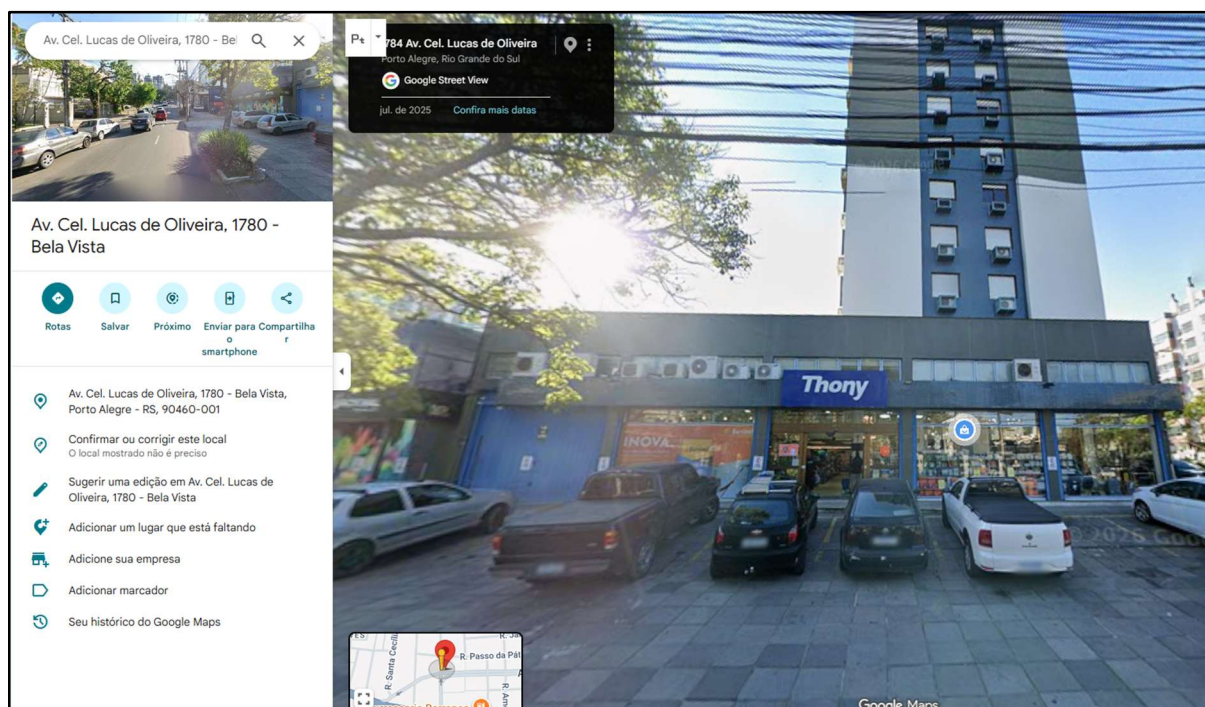
Ainda, no tocante ao reconhecimento da essencialidade dos imóveis alienados fiduciariamente ao Banco Bari, destaca a recuperanda os fatos narrados ao **EVENTO30** da presente Recuperação Judicial, que comprovam de forma clara que os imóveis objeto do pedido de consolidação da propriedade constituem bens de capital indispensáveis à continuidade e regularidade da atividade empresarial, uma vez que se trata da sede da empresa e respectivos boxes de garagens utilizados à sua operação.

No tocante à matrícula nº 136.696, da simples leitura do contrato acostado ao **EVENTO01, CONTR13, pág. 03**, tem-se que o imóvel compreende à sede da matriz da requerente:

IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA		
3.1. TIPO DE IMÓVEL:	RESIDENCIAL APARTAMENTO () RESIDENCIAL CASA ()	COMERCIAL (X) TERRENO ()
3.2. ENDEREÇO DO IMÓVEL	AVENIDA CORONEL LUCAS DE OLIVEIRA, 1780	
3.3. COMPLEMENTO: LOJA 101	3.4. BAIRRO: PETROPOLIS	
3.5. CIDADE: PORTO ALEGRE	3.6. UF: RS	3.7. CEP: 90460-000
3.8. COMARCA: PORTO ALEGRE/RS		
3.9. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA: EDIFÍCIO SOLAR HEMINGWAY N° 1780 PELA AVENIDA CORONEL LUCAS DE OLIVEIRA (LOJA) E O NÚMERO 500 PELA AVENIDA NEUSA GOULART BRIZOLA (APARTAMENTOS E ESPAÇOS ESTACIONAMENTO) FAZENDO PARTE DO MESMO ENTRE OUTRAS ECONOMIAS A LOJA NÚMERO 101, LOCALIZADA NO PRIMEIRO PAVIMENTO, COM FRENTE PARA A RUA CORONEL LUCAS DE OLIVEIRA, POSSUINDO 505,84M² DE ÁREA REAL PRIVATIVA E 599,59M² DE ÁREA REAL TOTAL CORRESPONDENDO-LHE A FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 0,112785 NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM, PERFEITAMENTE DESCRITO E CARACTERIZADO NA MATRÍCULA 134.696, LIVRO N° 02 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - PORTO ALEGRE - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, DISPENSANDO-SE AQUI SUA DESCRIÇÃO NOS TERMOS DO 2º ARTIGO DA LEI 7433/85.		
3.10. CARTÓRIO: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - PORTO ALEGRE - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		
3.10.1. MODO DE AQUISIÇÃO/DATA DO TÍTULO AQUISITIVO: CONFORME REQUERIMENTO DATADO DE 31/01/2002 E CONFORME SE VERIFICA DO DOCUMENTO REGISTRADO SOB R-04 E AV. 5/125.761		
3.10.2	MATRÍCULA N°: 134.696	
3.10.3. REGISTRO N°: CONFORME ITEM 3.10.1		

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 87.093.290/0001-43 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 13/07/1972
NOME EMPRESARIAL THONY FERRAGEM LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 47.44-0-05 - Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 46.72-9-00 - Comércio atacadista de ferragens e ferramentas 46.73-7-00 - Comércio atacadista de material elétrico 46.79-6-99 - Comércio atacadista de materiais de construção em geral 47.41-5-00 - Comércio varejista de tintas e materiais para pintura 47.42-3-00 - Comércio varejista de material elétrico 47.43-1-00 - Comércio varejista de vidros 47.44-0-01 - Comércio varejista de ferragens e ferramentas 47.44-0-03 - Comércio varejista de materiais hidráulicos 47.54-7-01 - Comércio varejista de móveis 47.59-8-99 - Comércio varejista de outros artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente 47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
ENDEREÇO AV LUCAS DE OLIVEIRA	NÚMERO 1780	COMPLEMENTO LOJA
CEP 90.460-000	BAIRRO/DISTRITO BELA VISTA	MUNICÍPIO PORTO ALEGRE
UF RS		ENDEREÇO ELETRÔNICO TELEFONE

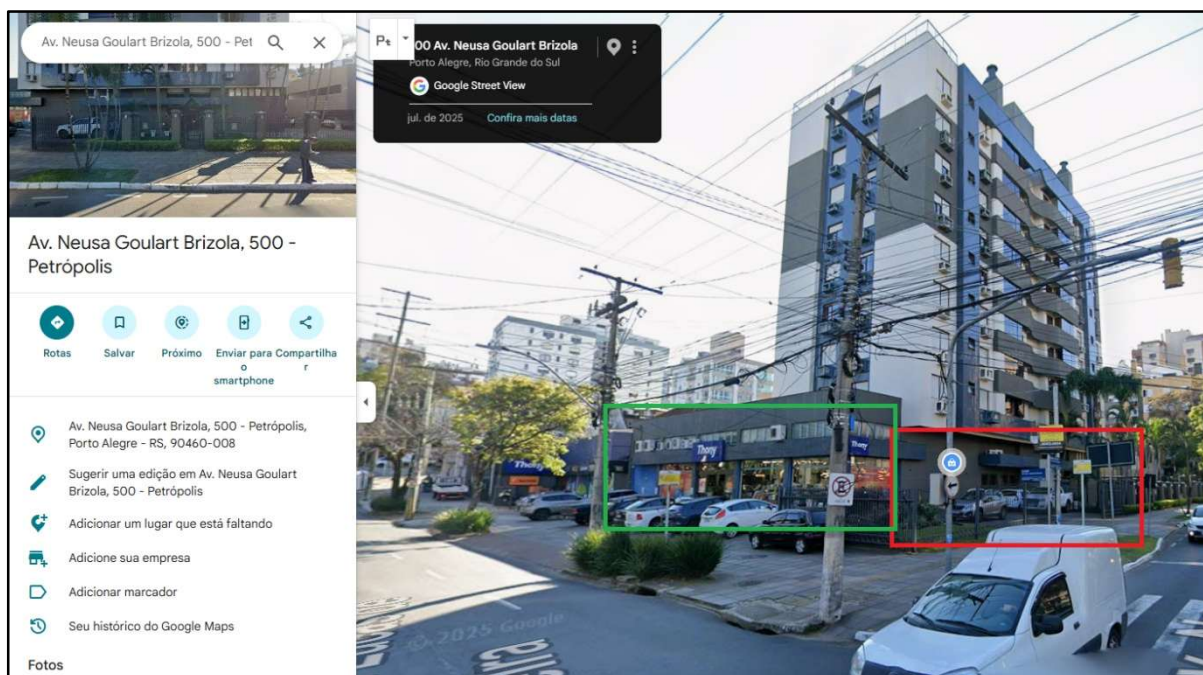
Basta uma simples consulta no *google maps* para comprovar que os imóveis são destinados à operação da empresa. Vejamos:



Ademais, consoante informado naquela oportunidade, as demais matrículas compreendem boxes de estacionamentos descobertos, os quais também são utilizados para a operação da empresa, na medida em que destinados às vagas de estacionamento dos clientes em loja, carga e descarga de mercadorias e, por fim, para guardar os caminhões da empresa. – O que se demonstra pelo próprio tipo do imóvel e endereço constante no contrato (EVENTO1, CONTR13, pág. 03-07). A exemplo:

3.30.5. VALOR DE AVALIAÇÃO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO, NESTA DATA: R\$ 50.000,00		
3.31. TIPO DE IMÓVEL:	VAGA DE ESTACIONAMENTO (X) RESIDENCIAL CASA ()	COMERCIAL () TERRENO ()
3.32. ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVENIDA NEUSA GOULART BRIZOLA, 500		
3.33. COMPLEMENTO: VG N° 33	3.34. BAIRRO: PETRÓPOLIS	
3.35. CIDADE: PORTO ALEGRE	3.36. UF: RS	3.37. CEP: 90460-000
3.38. COMARCA: PORTO ALEGRE/RS		
3.39. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA ESTACIONAMENTO DESCOBERTO DE N° 33, FRAÇÃO IDEAL DE 0,001111 NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM E FIM PROVEITOSO DO EDIFÍCIO INTEGRANTE EDIFÍCIO SOLAR HEMINGWAY N° 1780 PELA AVENIDA CORONEL LUCAS DE OLIVEIRA (LOJA) E O NÚMERO 500 PELA AVENIDA NEUSA GOULART BRIZOLA, COM ACESSO DIRETO PELA RUA NEUSA GOULART BRIZOLA, O QUARTO CONTADO DA ESQUERDA PARA A DIREITA DE QUEM POSTADO NA DITA RUA OLHAR O EDIFÍCIO, POSSUINDO 10,58M² DE ÁREA REAL PRIVATIVA E 14,86M² DE ÁREA REAL TOTAL. PERFEITAMENTE DESCRITO E CARACTERIZADO NA MATRÍCULA 134.761, LIVRO N° 02 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - PORTO ALEGRE - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, DISPENSANDO-SE AQUI SUA DESCRIÇÃO NOS TERMOS DO 2º ARTIGO DA LEI 7433/85.		
3.40. CARTÓRIO: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - PORTO ALEGRE - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		
3.40.1. MODO DE AQUISIÇÃO/DATA DO TÍTULO AQUISITIVO: ESCRITURA PUBLICA LAVRADA EM 22/03/2002 NO 5º TABELIONATO PORTO ALEGRE/RS		
3.40.2. MATRÍCULA N°: 134.761		
3.40.3. REGISTRO N°: R-8		
3.40.4. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 9270140		
3.40.5. VALOR DE AVALIAÇÃO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO, NESTA DATA: R\$ 50.000,00		
3.41. TIPO DE IMÓVEL:	VAGA DE ESTACIONAMENTO (X) RESIDENCIAL CASA ()	COMERCIAL () TERRENO ()
3.42. ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVENIDA NEUSA GOULART BRIZOLA, 500		
3.43. COMPLEMENTO: VG N° 34	3.44. BAIRRO: PETRÓPOLIS	
3.45. CIDADE: PORTO ALEGRE	3.46. UF: RS	3.47. CEP: 90460-000
3.48. COMARCA: PORTO ALEGRE/RS		

Do mesmo modo, a simples consulta no *google maps* comprova que a localização dos boxes de garagem se destina para viabilizar o acesso à loja:



Na imagem acima, o local assinalado em vermelho se constitui pelo endereço dos boxes de estacionamento descobertos (Avenida Neusa Goulart Brizola, nº 500), enquanto o local destacado em verde demonstra a frente da loja recuperanda, localizada na Av. Lucas de Oliveira, nº 1780.

Para tanto, ressalta-se que a localização de uma loja é um ativo estratégico, mas que impõe desafios urbanos que tornam o estacionamento privado uma condição para a existência do negócio.

Destaca-se que ambas as avenidas acima assinaladas possuem trânsito rápido, sendo uma das mais movimentadas da região central de Porto Alegre, caracterizando-se por vias de escoamento constante de veículos.

Em razão disso, não há disponibilidade de vagas de estacionamento na rua de forma contígua à loja, uma vez que o meio fio possui restrições de parada devido ao fluxo intenso de automóveis.

Por tal razão, sem os boxes de estacionamento, não há fácil acesso à loja pela clientela e, onde não há acesso, não há cliente. Em outras palavras, **a privação dessas vagas tornaria a loja inacessível ao seu público-alvo.**

O artigo 47 da Lei nº 11.101/05 consagra o princípio da preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica. **A essencialidade dos boxes de estacionamento conecta-se diretamente à sobrevivência financeira da recuperanda, na medida em que sem estacionamento disponível, o fluxo de cliente cairia drasticamente, derrubando o faturamento diário.**

Não há o que se falar, portanto, em essencialidade genérica, uma vez que a recuperanda demonstrou de forma clara a essencialidade dos imóveis alienados fiduciariamente ao Banco Bari por ocasião do petitório de **EVENTO30**, restando clara que a destinação dos imóveis é o próprio comércio da recuperanda, composto pela matriz e boxes de estacionamento que viabilizam acesso à loja.

Outrossim, a fim de afastar quaisquer dúvidas a respeito da essencialidade do imóvel, **a recuperanda não se opõe à expedição de mandado de constatação/verificação, nos termos do art. 154, inciso V, do CPC¹, a ser cumprido nos respectivos endereços dos imóveis declarados essenciais, cujas despesas de condução deverão ser arcadas pelo Banco Bari, com a finalidade de constatar que os imóveis alienados fiduciariamente à instituição financeira constituem a sede da loja da recuperanda, cuja atividade é o comércio de materiais de construção e ferragem.**

Além disso, o pedido quanto à fixação de contraprestação financeira pelo uso do imóvel não merece prosperar, porquanto colide frontalmente com a própria declaração de essencialidade do bem com os pilares do instituto da Recuperação Judicial.

A retenção de bens de capital essenciais à atividade empresarial, amparada pelo artigo 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005, constitui uma salvaguarda legal excepcional cujo propósito é garantir a continuidade da operação. Ao reconhecer que o imóvel é indispensável para o funcionamento da empresa, o juízo atesta que a supressão desse ativo ou a oneração excessiva de seu uso inviabilizaria a geração de receitas.

Nesse contexto, impor o pagamento de taxa de ocupação ou contraprestação esvazia completamente a eficácia da decisão protetiva, transformando a essencialidade em um ônus financeiro para uma empresa que já se encontra em crise.

A exigência de qualquer remuneração adicional pela posse do imóvel subverte o Princípio da Preservação da Empresa, consagrado no artigo 47 da referida lei. **O objetivo da proteção conferida aos bens essenciais é permitir que a recuperanda mantenha sua capacidade produtiva e comercial para, justamente, honrar seus compromissos e preservar sua função social, os empregos e a circulação de riquezas.**

Se a empresa for obrigada a desviar recursos de seu fluxo de caixa para pagar uma espécie de aluguel ao credor fiduciário, a retenção do bem perde sua função de fomento ao soerguimento.

¹ Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça:
(...)
V - efetuar avaliações, quando for o caso;

Ademais, **inexiste amparo legal na Lei de Recuperação de Empresas e Falências para a fixação de contraprestação pelo uso de bem essencial durante o período de blindagem ou enquanto perdurar a essencialidade.** A restrição imposta ao credor fiduciário, que fica temporariamente impedido de retirar o bem do estabelecimento da devedora, é uma limitação provisória do direito de propriedade justificada pelo interesse coletivo na reestruturação da atividade econômica.

Trata-se de uma consequência natural e esperada do regime recuperacional, que impõe sacrifícios momentâneos a todos os credores em prol da viabilidade do negócio. A ausência de previsão legal para essa cobrança denota que o legislador optou por privilegiar a manutenção da posse direta com a devedora sem impor-lhe o ônus de uma locação forçada, sob pena de inviabilizar o plano de recuperação.

É imperioso ressaltar que a rejeição do pedido de contraprestação não configura confisco ou esvaziamento da garantia do Banco Bari. A titularidade fiduciária e a condição de credor extraconcursal permanecem hígidas e resguardadas. A dívida originária atrelada à alienação fiduciária continua existindo e deverá ser tratada nos moldes da legislação aplicável, não havendo que se falar em enriquecimento ilícito da recuperanda.

II. DOS PEDIDOS

ANTE O EXPOSTO, tem-se que restou pormenorizadamente comprovada a essencialidade dos imóveis matrículas nº 134.696, 134.759, 134.760, 134.761, 134.762, 134.763 e 134.764 junto ao 1º Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS, não havendo o que se falar em pedido genérico, tampouco em contraprestação pelo uso do imóvel pela recuperanda.

Ademais, a fim de afastar quaisquer dúvidas a respeito da essencialidade do imóvel, **a recuperanda não se opõe à expedição de mandado de constatação/verificação, nos termos do art. 154, inciso V, do CPC, a ser cumprido nos respectivos endereços dos imóveis declarados essenciais, cujas despesas de condução deverão ser arcadas pelo Banco Bari, com a finalidade de constatar que os imóveis alienados fiduciariamente à instituição financeira constituem a sede da loja da recuperanda, cuja atividade é o comércio de materiais de construção e ferragem.**

Nesses termos, pede deferimento.

Porto Alegre/RS, 27 de julho de 2026.

Fellipe Bernardes

OAB/RS 89.218 | OAB/SP 549.487
OAB/SC 79.047 | OAB/PR 134.918

Maiara Sita

OAB/RS 116.472

