



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul

Rua Dr. Montauray, 2107 - Bairro: Exposição - CEP: 95020190 - Fone: (54) 3039-9081 - Email: frcaxsulvre@tjrs.jus.br

FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE Nº 5005448-26.2022.8.21.0101/RS

AUTOR: JRC HOTEIS E TURISMO LTDA FALIDO (MASSA FALIDA/INSOLVENTE)

AUTOR: MODEVIE BOUTIQUE RESIDENCE LTDA (MASSA FALIDA/INSOLVENTE)

AUTOR: L'ATELIER OPERAÇÕES HOTELEIRAS LTDA (MASSA FALIDA/INSOLVENTE)

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Trata-se de processo de falência em que foi determinada a venda do ativo para satisfazer o quadro de credores. Para tanto, foi nomeado o Leiloeiro Oficial André Soares Menegat, que apresentou a minuta do edital para a alienação judicial do "HOTEL MODE VIE GRAMADO" (744.1).

O referido edital, devidamente publicado, estabeleceu a realização do certame em três datas distintas, todas na modalidade online. A primeira praça foi designada para o dia 7.8.25, na qual a arrematação somente seria possível por valor não inferior ao da avaliação. A segunda praça foi agendada para 18.8.25, admitindo lances correspondentes a, no mínimo, 50% do valor de avaliação. Por fim, a terceira e última praça ocorreria em 26.8.25, e, para esta data, o edital consignou expressamente que a venda se daria *"em terceiro por qualquer valor"*.

Contudo, na data apazada para o terceiro leilão, a empresa JCVDT Administradora de Bens Próprios Ltda. (830.1), informou que tentou registrar um lance no valor de R\$ 100.000,00 para a arrematação do bem, mas o sistema eletrônico não autorizava o envio de propostas inferiores a R\$ 4.000.000,00, estabelecendo, na prática, um piso de lance não previsto no edital.

No evento 832.1 há informação de outro interessado na arrematação, alegando que pretendia ofertar um lance no valor de R\$ 500.000,00, mas, de igual modo, o sistema eletrônico não autorizava o envio de propostas, frustrando a participação efetiva dos interessados na disputa.

O leiloeiro se manifestou no evento 831.1, confirmando a existência da restrição técnica no sistema.

É o breve relato. Decido.

1.1. Da nulidade do leilão

No caso em exame, a condução da terceira praça do leilão judicial restou gravemente viciada em razão da imposição, pelo leiloeiro, de um piso de lance mínimo diretamente no sistema eletrônico, sem respaldo em decisão judicial específica ou previsão



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul

expressa no edital, enquanto deveria somente conduzir o certame em estrita conformidade com as diretrizes fixadas pelo Juízo e divulgadas no edital.

A consequência prática dessa imposição indevida foi a completa ausência de lances durante a realização da praça, frustrando a finalidade da alienação judicial., ferindo os princípios da isonomia, da publicidade e da eficiência, norteadores dos atos executivos e, em especial, dos leilões públicos.

As manifestações de interessados distintos (eventos 830.1 e 832.1) demonstram que foram efetivamente impedidos de participar e dar seus lances nos termos previstos no edital. É impossível saber quantos outros potenciais licitantes, ao se depararem com a mesma barreira técnica, simplesmente desistiram de participar sem comunicar o fato ao Juízo. A restrição imposta viciou o leilão, violando o princípio da isonomia e o objetivo fundamental do procedimento, que é o de obter o maior valor possível para o bem por meio da livre disputa entre os interessados, dentro das regras postas.

Sendo assim, o vício apontado não é mera irregularidade formal, mas sim um defeito do próprio leilão que compromete sua validade. Assim, a nulidade da terceira praça do leilão é a medida que se impõe, pois o procedimento realizado não correspondeu àquele que foi divulgado no edital, impedindo o regular curso da alienação judicial, permitindo que os interessados possam, em um novo certame, disputar o bem em igualdade de condições.

Diante do exposto, **declaro a nulidade do leilão por descumprimento das condições estabelecidas no edital**, notadamente a imposição de um piso para lances não previstos no edital, o que frustrou a ampla competitividade do certame.

1.2. Da impossibilidade de acolhimento dos lances ofertados por e-mail.

A empresa JCVDT Administradora de Bens Próprios Ltda. 830.1, requer que seu lance de R\$ 100.000,00, enviado por e-mail, seja considerado válido, com a consequente expedição da guia para depósito. Embora legítima a reclamação quanto ao vício do sistema, seu pedido específico não pode ser acolhido.

O acolhimento de um único lance, ofertado por um meio alternativo não previsto no edital, em detrimento dos demais interessados que também foram lesados pela falha, representaria uma violação ao princípio da isonomia. A petição do evento 832.1 demonstra que havia, no mínimo, outro interessado tentando participar da disputa. Acolher a proposta da JCVDT seria convalidar um ato nulo de forma parcial, beneficiando um único licitante em prejuízo do caráter competitivo que deveria ter pautado o certame.

Assim, indefiro os pedidos formulados nos eventos 830.1 e 832.1, resguardando o direito dos interessados de participarem do novo certame a ser designado pelo leiloeiro.

Registro, por oportuno, que em que pese não se aplique o conceito de preço vil na espécie, é certo que a venda de ativos é feita no interesse dos credores, não existindo direito de eventual lançador de adquirir bens por valores irrisórios.

1.3. Do prosseguimento com novo leilão.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul

Torno sem efeito a nomeação de leiloeiro e cancelo, por hora, a determinação de venda em leilões.

Do ponto de vista do juízo, a avaliação está completamente errada, já que considerou o valor do imóvel, o valor da construção, o valor dos equipamentos e enxoval, e depois acrescentou mais 56 milhões de reais a título de "*valor do negócio em marcha, vantagem da coisa feita e fundo de comércio*", o que beira o absurdo em face da perspectiva de geração passada de lucros e possibilidade de geração de lucros a partir das meras 16 unidades que o hotel possui.

Certamente o altíssimo valor da avaliação produziu o efeito de **afugentar eventuais interessados sérios**, atraindo apenas aventureiros.

Anulo, portanto, a avaliação do bem. Após a preclusão desta decisão será realizada nova avaliação, o que poderá eventualmente levar à aceitação da realização de leilão stalking horse a partir de propostas de interessados como a mencionada no evento evento 831, PET1.

Agendadas as intimações eletrônicas.

Após, voltem conclusos para análise dos demais pedidos pendentes de apreciação.

Documento assinado eletronicamente por **ANDRÉ DAL SOGLIO COELHO, Juiz de Direito**, em 02/09/2025, às 20:28:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10090109032v15** e o código CRC **c52b6c60**.

5005448-26.2022.8.21.0101

10090109032.V15