



Disponibilizado no D.E.: 08/07/2025

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)

Local: Caxias do Sul

Data: 07/07/2025

EDITAL Nº 10086135800

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÕES E INTIMAÇÃO. VARA REGIONAL EMPRESARIAL DE CAXIAS DO SUL. PROCESSO: 5005448-26.2022.8.21.0101. NATUREZA: FALÊNCIA. AUTOR(ES): L'ATELIER OPERAÇÕES HOTELEIRAS LTDA, CNPJ: 14270852000103, JRC HOTEIS E TURISMO LTDA FALIDO, CNPJ: 10633987000135 e MODEVIE BOUTIQUE RESIDENCE LTDA, CNPJ: 38233923000166.

OBJETO: INTIMAÇÃO DE LEILÕES

DIAS: 07/08/2025, 18/08/2025 E 26/08/2025, ÀS 16:00

LOCAL: ON-LINE EM WWW.LEILOEIRO.LEL.BR

ANDRÉ SOARES MENEGAT, LEILOEIRO OFICIAL DESIGNADO PELO EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL EMPRESARIAL DE CAXIAS DO SUL, DR. DARLAN ÉLIS DE BORBA E ROCHA, NOS AUTOS DO PROCESSO 5005448-26.2022.8.21.0101, FALÊNCIA DE L'ATELIER OPERAÇÕES HOTELEIRAS LTDA, JRC HOTEIS E TURISMO LTDA E MODEVIE BOUTIQUE RESIDENCE LTDA (SÍNDICO DR. Nestor Mateus Samrsla), FAZ SABER QUE PROCEDERÁ À VENDA EM PÚBLICOS LEILÕES, EM PRIMEIRO POR VALOR NÃO INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO, EM SEGUNDO PELO MÍNIMO DE 50% DA AVALIAÇÃO, E EM TERCEIRO POR QUALQUER VALOR, ON-LINE, COM ENCERRAMENTO PREVISTO PARA HORA SUPRA DO BEM ABAIXO DESCRITO:

"HOTEL MODE VIE GRAMADO, PRÓXIMO À RUA COBERTA, NO CORAÇÃO DE GRAMADO/RS. HOTEL, DO CONDOMÍNIO "COMERCIAL JÚLIO CHAULET", SITUADO À RUA AUGUSTO ZATTI, Nº 160, COM ÁREA REAL TOTAL DE 1.045,00 METROS QUADRADOS, ÁREA REAL PRIVATIVA DE 1.030,46 METROS QUADRADOS E ÁREA REAL DE USO COMUM DE 14,54 METROS QUADRADOS, AO QUAL CORRESPONDE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,5384 DO TERRENO. OCUPA O PAVIMENTO TÉRREO, EXCETUANDO-SE AS ÁREAS DAS LOJAS 01, 02, 03, COM ACESSO EXCLUSIVO PELA RUA AUGUSTO ZATTI, Nº 160 E INTEGRALMENTE O 1º E O 2º PAVIMENTO DA EDIFICAÇÃO. OS TERRAÇOS EXISTENTES SOBRE A LOJA 01, SÃO DE PROPRIEDADE E UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DO HOTEL. O TERRENO ONDE ASSENTA A CONSTRUÇÃO POSSUI A ÁREA DE 562,50 METROS

5005448-26.2022.8.21.0101

10086135800.V3



Disponibilizado no D.E.: 08/07/2025

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

QUADRADOS, SITUADO NA ZONA URBANA DESTA CIDADE, BAIRRO CENTRO, MEDINDO 12,50 METROS DE FRENTE, A OESTE COM A AVENIDA BORGES DE MEDEIROS; TENDO A LARGURA DE 12,50 METROS AOS FUNDOS, A LESTE, ONDE ENTESTA COM TERRENO QUE É OU FOI DE SADI NEJAR; DIVIDINDO-SE POR UM LADO, NA EXTENSÃO DE 45,00 METROS, DA FRENTE AOS FUNDOS, AO SUL, COM TERRENO QUE É OU FOI DE SADI NEJAR; E, PELO OUTRO LADO, NA EXTENSÃO DE 45,00 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS, COM O ALINHAMENTO DA RUA AUGUSTO ZATTI; SITUADO NA ESQUINA AS AVENIDA BORGES DE MEDEIROS COM A RUA AUGUSTO ZATTI, LOCALIZADO DENTRO DO QUARTEIRÃO FORMADO PELA AVENIDA BORGES DE MEDEIROS E RUAS AUGUSTO ZATTI, GARIBALDI E MADRE VERÔNICA. ÔNUS: A) HIPOTECA EM QUE FIGURA COMO CREDORA Lília Helena de Mattos Moraes; B) HIPOTECA EM QUE FIGURA COMO INVESTIDORA MARIA CLÁUDIA CIFALI VALENTINI; C) HIPOTECA EM QUE FIGURA COMO INVESTIDORA Maria Flavia Sffair; D) HIPOTECA EM QUE FIGURA COMO MUTUANTE MARIA CLÁUDIA CIFALI VALENTINI; E) CESSÃO DE CRÉDITOS: OS OUTORGANTES CEDENTES MARIA FLÁVIA SFFAIR E SEU ESPOSO ROBERTO SFFAIR, CEDEM E TRANSFEREM À MARIA CLÁUDIA CIFALI VALENTINI TODOS OS CRÉDITOS E VALORES A RECEBER, QUE LHE COUBEREM ADVINDOS DA ESCRITURA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CONSTANTE DO R.4/27.970; F) PENHORA NOS AUTOS DA AÇÃO Nº 101/1.13.0001049-0, MOVIDA POR DTS - DIVERSÃO - TECNOLOGIA - SERVIÇOS LTDA, TRAMITANDO NA 2ª VARA JUDICIAL DE GRAMADO; G) PENHORA NOS AUTOS DA AÇÃO Nº 001/1.13.0239640-5, MOVIDA POR MARIA FLÁVIA SFFAIR, TRAMITANDO NA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE PORTO ALEGRE; H) PENHORA NOS AUTOS DA AÇÃO Nº 001/1.13.0116944-8, MOVIDA POR Lília Helena de Mattos Moraes, TRAMITANDO NA 12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE PORTO ALEGRE; I) PENHORA NOS AUTOS DA AÇÃO Nº 001/1.13.0244552-0, MOVIDA POR MARIA CLÁUDIA CIFALI VALENTINI, TRAMITANDO NA 9ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE PORTO ALEGRE; J) PENHORA NOS AUTOS DA AÇÃO Nº 101/1.14.0002401-9, MOVIDA PELO MUNICÍPIO DE GRAMADO, TRAMITANDO NA 2ª VARA JUDICIAL DE GRAMADO; K) PENHORA NOS AUTOS DA AÇÃO Nº 101/1.13.0002296-0, MOVIDA POR DTS - DIVERSÃO TECNOLOGIA SERVIÇOS LTDA, TRAMITANDO NA 2ª VARA JUDICIAL DE GRAMADO; L) PENHORA NOS AUTOS DA AÇÃO Nº 101/1.17.0002687-4, MOVIDA POR Lília Helena de Mattos Moraes, TRAMITANDO NA 1ª VARA JUDICIAL DE GRAMADO; M) PENHORA NOS AUTOS DA AÇÃO Nº 5000165-37.2013.8.21.0101, MOVIDA POR ROGÉRIO FERRAZ, TRAMITANDO NA 2ª VARA JUDICIAL DE GRAMADO. TUDO CONFORME MATRÍCULA Nº 27.970 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAMADO. A) TERRENO AVALIADO POR R\$ 18.382.500,00. B) EDIFICAÇÃO AVALIADA POR R\$ 18.165.591,93. C) EQUIPAMENTOS, MOBILIÁRIOS, AUTOMAÇÃO, ENXOVAL AVALIADOS POR R\$ 23.974.501,00. D) INCREMENTO DO VALOR DO NEGÓCIO EM MARCHA, VANTAGEM DA COISA FEITA E FUNDO DE COMÉRCIO AVALIADOS POR R\$ 60.522.592,93. SUB-TOTAL (A + B + C + D)=R\$ 121.045.185,86; E) PERSPECTIVA DE VENDA DAS 15 UNIDADES DE HOSPEDAGEM EM VENDA COMPARTILHADA, CADA UMA CONTEMPLANDO 26 FRAÇÕES DOMINIAIS AO VALOR UNITÁRIO DE R\$ 360.000,00 A FRAÇÃO, TOTALIZANDO R\$ 140.400.000,00. A AVALIAÇÃO



Disponibilizado no D.E.: 08/07/2025

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

CONTEMPLOU O IMÓVEL, MOBILIÁRIO, EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS, FUNDO DE COMÉRCIO, UTENSÍLIOS E DEMAIS ATIVOS NECESSÁRIOS À OPERAÇÃO HOTELEIRA, BEM COMO A MARCA “MODEVIE GRAMADO”. PARA ATRIBUIÇÃO DO VALOR FINAL O AVALIADOR QUANTIFICOU EM 40% OS ITENS "A", "B", "C" E "D" SUPRA (OU R\$ 48.418.074,06) E EM 60% O ITEM "E" SUPRA, OU R\$ 84.240.000,00, TOTALIZANDO O VALOR FINAL DE R\$ 132.658.074,00 (CENTO E TRINTA E DOIS MILHÕES, SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL E SETENTA E QUATRO REAIS) (AVALIADOR: SR. FLÁVIO ROBERTO TARRAGÔ KOETZ)"

PELO PRESENTE EDITAL FICAM CIENTES AS PARTES, CASO NEGATIVAS AS DILIGÊNCIAS EMPREENDIDAS A TANTO, E OS CREDORES COM ÔNUS ANTERIORMENTE AVERBADOS. A APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS ONLINE NOS CINCO MINUTOS QUE ANTECEDEM O HORÁRIO PREVISTO AO ENCERRAMENTO DO PREGÃO, PRORROGARÁ O HORÁRIO POR CINCO MINUTOS A CONTAR DE SUA APRESENTAÇÃO E ATÉ QUE FLUÍDO IGUAL PRAZO SEM NOVOS LANCES. VEJA EM WWW.LEILOEIRO.LEL.BR O MENU “INFORMAÇÕES, REGRAS E DICAS”. PARA APRESENTAÇÃO DE LANCES ON-LINE É NECESSÁRIO CADASTRAMENTO PRÉVIO E REMESSA DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA. PARCELAMENTO: PROPOSTAS PARA PAGAMENTO PARCELADO DEVERÃO SER PREVIAMENTE INFORMADAS PELO E-MAIL ATENDIMENTO@LEILOEIRO.LEL.BR, SENDO EM VALOR IGUAL OU SUPERIOR AO DA AVALIAÇÃO EM PRIMEIRO LEILÃO, NÃO INFERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO EM SEGUNDO, E EM QUALQUER MONTANTE EM TERCEIRO LEILÃO. O PAGAMENTO PARCELADO OBSERVARÁ O MÍNIMO DE 25% DE ENTRADA E O SALDO EM NO MÁXIMO 30 PARCELAS CORRIGIDAS. PROPOSTAS PARA PAGAMENTO PARCELADO SERÃO RECEBIDAS: A) PARA 1º LEILÃO, ATÉ DIA 04/08/2025, ÀS 17H30MIN; B) PARA 2º LEILÃO, ATÉ DIA 13/08/2025, ÀS 17H30MIN; C) PARA TERCEIRO LEILÃO ATÉ O DIA 21/08/2025, ÀS 17H30MIN. APÓS ESTAS DATAS TODOS OS LANCES APRESENTADOS SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. OS BENS SERÃO ALIENADOS LIVRES DE QUAISQUER ÔNUS E NÃO HAVERÁ SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DO DEVEDOR, INCLUSIVE AS DE NATUREZA TRIBUTÁRIA, AS DERIVADAS DA LEGISLAÇÃO DO TRABALHO E AS DECORRENTES DE ACIDENTES DE TRABALHO, NOS TERMOS DO ART. 141, II, DA LRF. ENCERRADO O PREGÃO E SENDO VENCEDOR O PROPONENTE DE LANCE ON-LINE O MESMO PROCEDERÁ AO PAGAMENTO DO VALOR, ACRESCIDO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO, EM 24 HORAS MEDIANTE DEPÓSITO EM CONTA CORRENTE QUE LHE SERÁ INFORMADA. O NÃO PAGAMENTO NO PRAZO IMPORTARÁ EM MULTA NO VALOR DE 20% DO LANCE APRESENTADO ACRESCIDO DA COMISSÃO, NA FORMA DA LEI, SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS SANÇÕES PREVISTAS. O ARREMATANTE SUPOORTARÁ A COMISSÃO DO LEILOEIRO, QUE PODERÁ PRESTAR MAIORES INFORMAÇÕES PELO FONE (54) 3223.2222, EM WWW.LEILOEIRO.LEL.BR OU NA AVENIDA INDEPENDÊNCIA, 2393, SALA 203, CAXIAS DO SUL.

CAXIAS DO SUL, 07 DE JULHO DE 2025. SERVIDORA: MICHELLE SCHROEDER NUNES DA CONCEIÇÃO. JUIZ: DR. DARLAN ÉLIS DE BORBA E ROCHA.

**Disponibilizado no D.E.: 08/07/2025**

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

Documento assinado eletronicamente por **MICHELLE SCHROEDER NUNES DA CONCEICAO**, em 07/07/2025, às 18:47:38, 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 **10086135800v3** e o código CRC **6d0a6786**.

5005448-26.2022.8.21.0101**10086135800 .V3**