



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: MASSA FALIDA DE MODEVIE BOUTIQUE RESIDENCE LTDA

AUTOR: MASSA FALIDA DE JRC HOTEIS E TURISMO LTDA

AUTOR: MASSA FALIDA DE L'ATELIER OPERAÇÕES HOTELEIRAS LTDA

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

RÉU: MODEVIE BOUTIQUE RESIDENCE LTDA

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

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1. Da alienação do Hotel Modevie.

Consoante a decisão proferida no evento 944, DESPADEC1, este Juízo estabeleceu um procedimento para a alienação do principal ativo da massa falida, o Hotel Modevie (matrícula n.º 27.970, do Registro de Imóveis de Gramado/RS), fixando o prazo de 30 de janeiro de 2026 para a apresentação de propostas vinculantes.

Encerrado o prazo, foram apresentadas diversas propostas por e-mail, as quais passo a analisar para garantir a transparência e isonomia do certame. As propostas recebidas foram:

PROPONENTE	VALOR	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
BRAINY HOTEL CONSULTING LTDA	R\$ 16.000.000,00	25% de entrada e saldo em 10 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA
VL SOLE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	R\$ 13.000.000,00	Entrada de R\$ 3.900.00,00 e saldo em 48 parcelas corrigidas pelo INPC
PARTICIPAÇÕES ALTAVISTA PARTICIPAÇÕES USHUAIA LTDA	R\$ 13.250.000,00	Entrada de 3% e saldo em 35 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA
PARTICIPAÇÕES ALTAVISTA PARTICIPAÇÕES USHUAIA LTDA	R\$ 12.500.000,00	25% de entrada e saldo em 30 parcelas mensais corrigidas pela SELIC
PARTICIPAÇÕES ALTAVISTA PARTICIPAÇÕES USHUAIA LTDA	R\$ 8.820.000,00	Pagamento à vista.
CLOMA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	R\$ 8.010.000,00	30% de entrada e saldo em 30 parcelas mensais corrigidas pelo INCC.
ANDERSON DOUGLAS GALI FALLEIROS	R\$ 5.100.000,00	Pagamento à vista.
GERSON ADELINO DEBARBA	R\$ 3.500.000,00	25% de entrada e saldo em 30 parcelas mensais corrigidas pela SELIC.
LAURO ENZWEILER LOCAÇÕES EIRELI	R\$ 3.100.000,00	25% de entrada e saldo em 30 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA.
VILSON JOSÉ TONELLO, RUI ANDRÉ MANDUCA ROSA LOPES, CARLOS ALBERTO PEREIRA E JEFERSON SILVA CLAVÉ	R\$ 2.000.000,00	50% entrada e saldo em 12 parcelas mensais corrigidas pelo INCC.
RUBENS MAGALHÃES GONZALES	R\$ 300.000,00	Pagamento à vista.



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

A decisão do evento 944, DESPADEC1 previu que, havendo mais de uma proposta, seria realizada praça única e seria nomeado leiloeiro oficial aquele que apresentasse a maior proposta vinculante.

Da análise das propostas, verifico que a oferta de maior valor foi a apresentada pela empresa **BRAINY HOTEL CONSULTING LTDA.**, no montante de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), sendo 25% de entrada e saldo em 10 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA, e foi intermediada pelo leiloeiro **Cristiano Branchieri Escola**.

Diante do exposto, determino:

a) A nomeação do leiloeiro oficial, **Cristiano Branchieri Escola**, para conduzir a alienação judicial do Hotel Modevie, fixando sua comissão em 3% (três por cento)^{1 2} sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante.

b) A realização de **leilão judicial em praça única**, na modalidade presencial, a ser realizado no dia **25 de fevereiro de 2026, às 13:00 horas, nas dependências desta Vara Regional Empresarial (Rua Dr. Montauray, 2107 - Bairro Exposição, CEP: 95020190 - 6º Andar)**.

c) A participação no certame será restrita aos proponentes que apresentaram propostas vinculantes por escrito até a data de 30 de janeiro de 2026. O lance inicial do leilão corresponderá ao valor da maior proposta apresentada, qual seja, R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) nas mesmas condições da maior proposta apresentada.

d) Fica intimado o leiloeiro nomeado para que, no prazo de 5 (cinco) dias, apresente o edital de leilão para publicação, bem como para proceder à intimação pessoal de todos os proponentes habilitados, informando-os sobre a data, hora e local do certame.

Agendadas intimações eletrônicas.

2. Da prestação de contas e pedido de ressarcimento do Administrador Judicial (evento 993, PET1).

O Administrador Judicial prestou contas dos valores liberados para pagamento de créditos trabalhistas extraconcursais, nos termos do art. 151 da Lei n.º 11.101/2005, totalizando o montante de R\$ 37.950,00. Na mesma oportunidade, requereu o ressarcimento de despesas incorridas com a distribuição de carta precatória e condução de Oficial de Justiça, no valor total de R\$ 90,10 (evento 993, PET1).

O Ministério Público manifestou-se favoravelmente à homologação das contas e ao deferimento do pedido de reembolso (evento 1025, PROMOÇÃO1).

Verificada a regularidade da documentação apresentada, que comprova a destinação dos recursos aos credores trabalhistas, bem como a pertinência das despesas cujo ressarcimento se pleiteia, o acolhimento dos pedidos é medida de rigor.



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

Ante o exposto, **HOMOLOGO** a prestação de contas apresentada pelo Administrador Judicial no evento 993, PET1 e **DEFIRO** o pedido de reembolso no valor de R\$ 90,10.

Em relação às despesas do Administrador Judicial informadas no evento 1046, PET1, dê-se vista ao Ministério Público.

3. Do relatório do Administrador Judicial (evento 1046, PET1).

O Administrador Judicial juntou relatório sobre as causas e circunstâncias da falência, em cumprimento ao disposto no art. 22, III, "e", da Lei n.º 11.101/2005 (evento 1046, PET1).

O Administrador Judicial apontou que o laudo é inconclusivo em razão da apresentação apenas parcial da documentação contábil e financeira pelas falidas.

Vista ao Ministério Público para manifestação.

Após, voltem para análise.

4. Da penhora no rosto dos autos (evento 1045, OFIC1).

O Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS encaminhou ofício a este Juízo, requisitando a anotação de penhora no rosto destes autos sobre eventuais créditos da executada LILIA HELENA DE MATTOS MORAIS, CPF 350.462.870-72, até o limite de R\$ 451.770,64 (evento 1045, OFIC1).

Portanto, **DEFIRO** o pedido e determino que a Unidade proceda à anotação da penhora no rosto dos autos, conforme solicitado no ofício do evento 1045, OFIC1.

Agendadas intimações eletrônicas.

Documento assinado eletronicamente por **ANDRÉ DAL SOGLIO COELHO, Juiz de Direito**, em 06/02/2026, às 13:17:15, 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 **10099589464v42** e o código CRC **17b48747**.

1. Art. 24. A taxa da comissão dos leiloeiros será regulada por convenção escrita que, sobre todos ou alguns dos efeitos a vender, eles estabelecerem com os comitentes. Em falta de estipulação prévia, regulará a taxa de 5% (cinco por cento), sobre moveis, mercadorias, joias e outros efeitos e a de 3 % (três por cento), sobre bens imoveis de qualquer natureza. (Redação dada pelo Decreto nº 22.427, de 1933)

2. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. COMISSÃO LEILOEIRO. O ARTIGO 884, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, DISPÕE QUE A COMISSÃO DO LEILOEIRO SERÁ ESTABELECIDA EM LEI OU ARBITRADA PELO JUIZ. HIPÓTESE DOS AUTOS EM QUE O BEM OBJETO DO LEILÃO POSSUI ALTO VALOR, SENDO QUE A COMISSÃO FIXADA EM 3% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL É SUFICIENTE À ADEQUADA REMUNERAÇÃO DO LEILOEIRO. NÃO SE OLVIDA DA RELEVÂNCIA DA ATIVIDADE DO LEILOEIRO, A QUAL DEVE SER BEM REMUNERADA, CONTUDO, A COMISSÃO DEVE ATENDER PROPORCIONALIDADE AO GRAU DE COMPLEXIDADE DO TRABALHO EXIGIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. UNÂNIME.(Agravado de Instrumento, Nº 53553543620238217000, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Julgado em: 06-12-2024)

5005448-26.2022.8.21.0101

10099589464.V42