



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA EMPRESARIAL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lam. Central, Sala 713, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2724 / 3133-3606  
E-mail: cap03vemp@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JUAN BELENDIA FRAGA, na pessoa de seu representante legal, à LUIZ CARLOS CANEDO DE OLIVEIRA, ao MIRANTE VÊNUS MOTEL LTDA, na pessoa de seu representante legal, à JOSÉ CARUZZO ESCAFURA, à CESAR EDUARDO BONFIM LEITÃO, à PATRICIA GOMES DIAS DOS SANTOS, à MANUEL TURNES NEGREIRA, à MANUEL CASTRO NARINO e à WESTERN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Dissolução de Sociedade (Processo nº 0444577-44.2010.8.19.0001) proposta por Espólio de JUAN BELENDIA FRAGA e LUIZ CARLOS CANEDO DE OLIVEIRA contra MIRANTE VÊNUS MOTEL LTDA, MANUEL TURNES NEGREIRA, JOSÉ CARUZZO ESCAFURA, CESAR EDUARDO BONFIM LEITÃO, MANUEL CASTRO NARINO, PATRICIA GOMES DIAS DOS SANTOS e WESTERN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na forma abaixo:

O DR. LUIZ ALBERTO CARVALHO ALVES, Juiz de Direito da Terceira Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de JUAN BELENDIA FRAGA, na pessoa de seu representante legal, à LUIZ CARLOS CANEDO DE OLIVEIRA, ao MIRANTE VÊNUS MOTEL LTDA, na pessoa de seu representante legal, à JOSÉ CARUZZO ESCAFURA, à CESAR EDUARDO BONFIM LEITÃO, à PATRICIA GOMES DIAS DOS SANTOS, à MANUEL TURNES NEGREIRA, à MANUEL CASTRO NARINO e à WESTERN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **08.05.2024, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15.05.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1386/1387, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 659 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 660 - descrito e avaliado às fls. 953/955 (em 30/07/2021), com retificação às fls. 1020 (em 31/03/2022).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA e ESCLARECIMENTO:** Imóvel: Denominado Hotel Mirante, com numeração 1280 da Estrada dos Bandeirantes, Taquara, Jacarepaguá, composto de 67 (sessenta e sete) suítes divididas em 44 (quarenta e quatro) suítes denominadas série 100 com hidromassagem e garagem; 02 (duas) suítes denominadas série 200 com hidromassagem, sauna seca e a vapor, piscina térmica e garagem; 08 (oito) suítes denominadas série 300 com hidromassagem, sauna seca e a vapor, piscina e garagem; 04 (quatro) suítes denominadas série 400 com sauna seca e piscina térmica e garagem; 06 (seis) suítes denominadas série 500 com dois quartos, hidromassagem, sauna seca, piscina e garagem dupla; Suíte Mirante composta de dois quartos, sauna seca e a vapor, duas piscinas sendo uma térmica, quatro banheiros, discoteca, cascata e garagem para seis veículos. Parte inferior com cozinha industrial, copa, sala gerência, sala de telefonia; Na parte superior, ao lado do acesso principal com área administrativa, sala vip e recepção. O imóvel apresenta no espelho do IPTU área total de 44351 metros quadrados, sendo área edificada de 12237 metros quadrados, do PAL 30720, inscrição FRE 1201322, CL 2433, inscrito no RGI do 9º Ofício sob número 43515, com idade de 1992, em bom estado de conservação, com as confrontações e características constante da documentação acostada ao mandado. Avaliação: O valor médio do metro quadrado da região da Taquara é de, aproximadamente, de R\$ 3.380,00 (três mil, trezentos e oitenta reais) para edificações. Desta forma, utilizando multiplicando o valor do metro quadrado pela área edificada e aplicando o Método de Kuentzle, tendo como vida útil 60 anos e idade real 29 anos, alcançando o coeficiente de depreciação de 0,766, AVALIO DIRETAMENTE o referido bem em R\$ 31.681.572,00 (trinta e um milhões, seiscentos e oitenta e um mil, quinhentos e setenta e dois reais). A diligência foi acompanhada pelas Sras. Sueli Martins da Silva, gerente administrativa e Dilza Fernandes das Mercês, supervisora de arrumadeiras, as quais forneceram todas as informações solicitadas, de forma rápida e precisa, quanto ao bem avaliado. E, como nada mais me foi apresentado para avaliar, dou por finda a presente. - Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43.515, **(R-4/Av-6)** em nome de Mirante Vênus Hotel Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(R-10) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2002.120.002565-1, movida por Município do Rio de Janeiro em face de Mirante Vênus Hotel Ltda.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1201322-3): R\$ 11.285.647,80 (onze milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e sete reais e oitenta centavos), referente aos exercícios de 1998 a 2000, 2004, 2007, 2010 a 2017 e 2019 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2328998-6): R\$ 2.443,15 (dois mil, quatrocentos e quarenta e três reais e quinze centavos), referente ao exercício de 2023.- *Cientes os Srs. Condôminos que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório do Leiloeiro Público à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito; e que, conforme decisão de fls. 1386/1387, "... a alienação se fará livre de ônus legais para os arrematantes, não havendo sucessão destes nas obrigações do*

*devedor, inclusive de natureza tributária, derivadas da legislação do trabalho e decorrentes de acidente de trabalho...”.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br)) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1386/1387 a seguinte decisão: “... A arrematação deverá ser paga à vista ou a prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30%, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro e custas... Autorizo, na forma determinada pelo Artigo 895 do CPC, caso haja interessados em adquirir o referido bem em prestações, que seja a proposta apresentada de forma escrita nos autos, com a devida antecedência...”.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dois dias do mês de abril de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Altair Câmara da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luiz Alberto Carvalho Alves - Juiz de Direito.*