

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que o edital abaixo, foi remetido(a) para o Diário da Justiça Eletrônico do Rio de Janeiro no expediente do dia 06/11/2023 e foi publicado em 09/11/2023 na(s) folha(s) 17/21 da edição: Ano 16 - nº 44 do DJE.

JUIZO DE DIREITO DA QUINTA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE HOTÉIS OTHON S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, HBBH - EMPRESA BRASILEIRA DE NOVOS HOTÉIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL ("Recuperandas") (PROCESSO Nº 0280230-13.2018.8.19.0001), NA FORMA ABAIXO: A EXMA SENHORA DOUTORA ELISABETE FRANCO LONGOBARDI, Juíza de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER, a quem possa interessar, que, por este Edital, torna público que procederá à alienação judicial de unidade produtiva isolada ("UPI") das Recuperandas aqui discriminada, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 66, 66-A, 141, II e 142, I da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, conforme determinado na decisão de fls. 52113/52116 da Recuperação Judicial proferida em 10/10/2023, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido, sob a modalidade de leilão eletrônico, pela dinâmica do stalking horse, com direito de preferência (right to match), o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial. Data: 05/12/2023, às 12:00 horas, por valor superior a R\$ 82.598.625,99 (oitenta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e vinte e cinco reais e noventa e nove centavos), que corresponde ao preço de aquisição do imóvel ofertado na proposta vinculante. 1. DO LEILÃO: o leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br). 2. OBJETO DA ALIENAÇÃO: UPI OTHON BAHIA, matriculada sob o nº 15.248 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador - BA, constituindo de terreno com área de 27.600 m², da qual constam 9.700 m² de terreno foreiro à União, situada na Avenida Oceânica, nº 2294, Ondina, Salvador - BA, cadastrada junto à Prefeitura do Município de Salvador sob o nº 1988450, com 30.400 m² de área construída e registrado junto à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU sob o nº 38490009075-88.3. DA HABILITAÇÃO E CREDENCIAMENTO: 3.1 O interessado em participar do leilão, deverá se habilitar no escritório do leiloeiro, situado na Avenida Erasmo Braga, nº 227, sala 1.004, Centro/RJ CEP: 20020-902, até 48 horas antes da data do leilão, apresentando os documentos de habilitação abaixo relacionados, podendo, sem prejuízo da entrega dos mesmos no endereço acima, enviar antecipadamente, para o e-mail rymerleiloes@gmail.com ou jonasrymer01@gmail.com. A. No caso de Pessoa Física: cédula de Identidade, CPF, certidão de nascimento ou certidão de Casamento (inclusive cédula de identidade e CPF de seu cônjuge), assim como o devido comprovante de residência atualizado; B. No caso de pessoa jurídica deverão ser apresentados os seguintes documentos, conforme o caso, acompanhado do comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda: (i) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; (ii) inscrição do ato constitutivo, em caso de sociedades simples, acompanhada de prova da diretoria em exercício; C. Se comprador estrangeiro, além da garantia e de toda documentação indicada nas alíneas A e B, deverá ainda atender a todos os requisitos que tratam da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto; D. Prova documental de idoneidade financeira compatível com o lance pretendido, declarando que o licitante possui os recursos necessários ou pré-aprovados para pagamento do lance mínimo, a ser expedida com data máxima de 30 (trinta) dias anteriores a data de apresentação dos documentos. E. O licitante que se fizer representar por procuradores deverá apresentar o competente instrumento

público de mandato original com poderes específicos para representação no LEILÃO JUDICIAL DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA UPI OTHON BAHIA.3.2 O cadastro será efetuado pelo escritório do Leiloeiro Jonas Rymer, que irá habilitar o interessado para participar especificamente deste leilão on-line e ofertar seus lances.3.3 É facultado ao Leiloeiro solicitar a qualquer momento documentos e informações complementares.3.4 Os interessados em participar do leilão que já tiverem cadastro no site do leiloeiro deverão cumprir o item 3.1 deste edital.3.5 Os termos e condições indicados nesta cláusula constituem os requisitos jurídicos, econômicos e de qualificação técnica que são considerados como requisitos mínimos de habilitação para participar da alienação judicial da UPI OTHON BAHIA. A inobservância de qualquer um desses requisitos acarretará a inabilitação automática do proponente, a ser comunicada ao proponente pelo Leiloeiro.3.6 A Moura Dubeux Engenharia S/A e a MD BA Sombrieros Construções Ltda., abaixo qualificadas, proponentes da proposta vinculante adiante descrita, foram previamente habilitadas a participar do leilão para os fins de exercício de seu direito de preferência (right to match) na qualidade de stalking horse, não se fazendo necessária a apresentação de documentação adicional.4. DA MODALIDADE STALKING HORSE COM DIREITO RIGHT TO MATCH4.1 O presente leilão será realizado, tendo como referência a proposta vinculante apresentada, às fls. 52.703/52.081, por Moura Dubeux Engenharia S/A, inscrita no CNPJ nº 12.049.631/0001-84, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar - parte, Pina, Recife-PE, que pretende adquirir o imóvel através da MD BA Sombrieros Construções Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.363.539/0001-09, com sede na Rua Artur de Azevedo Machado, nº 1459, sala 2701, Stiep, Salvador-BA, sociedade do mesmo grupo econômico, controlada pela Moura Dubeux Engenharia S/A e por esta constituída para o fim específico de participar deste leilão, nos seguintes parâmetros:I. Aquisição do imóvel no valor de R\$ 82.598.625,99 (oitenta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e vinte e cinco reais e noventa e nove centavos), consoante a seguinte forma de pagamento:i. Sinal: R\$ 8.259.862,59 (oito milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e nove centavos) a título de sinal, no prazo de 24 horas após o encerramento do leilão;ii. Parcelamento: R\$ 74.338.763,40 (setenta e quatro milhões, trezentos e trinta e oito mil, setecentos e sessenta e três reais e quarenta centavos), a serem pagos em 42 (quarenta e duas) parcelas, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do auto de arrematação e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, reajustadas mensalmente indexadas a 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.II. Quitação dos valores em aberto referentes ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e demais taxas prediais, no valor de R\$ 29.012.249,29 (vinte e nove milhões, doze mil, duzentos e quarenta e nove reais e vinte e nove centavos), referente aos valores de IPTU e taxas prediais em aberto, do período de 2016 a 2022, enquanto a Recuperanda arcará com os valores inscritos a título de multas administrativas devidos ao Município de Salvador/BA;III. R\$ 2.929.731,43 (dois milhões, novecentos e vinte e nove mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e três centavos), referente à assunção da dívida de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano correspondente ao ano de 2023;IV. R\$ 354.891,52 (trezentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e noventa e um reais e cinquenta e dois centavos), referente a 50% (cinquenta por cento) da dívida de foro existente em favor da União.4.2 Encerrado o leilão e definido o maior valor obtido durante o certame na disputa por terceiros, será assegurada à Moura Dubeux Engenharia S/A a preferência na aquisição do bem pelo mesmo valor apurado, por si ou por sociedade de propósito específico do mesmo grupo econômico de que obrigatoriamente faça parte, sem a necessidade de disputar com outros licitantes (right to match).4.3 Finalizado o leilão, a proponente será cientificada do maior lance vencedor e, em qualquer hipótese, terá até 24 horas para ratificar a preferência na aquisição.4.4 Caso nenhum interessado ofereça lance superior ao preço mínimo, a oferta vinculante acima será declarada vencedora.5. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:5.1 Os interessados na aquisição da UPI OTHON BAHIA, deverão observar o lance mínimo, por valor superior a R\$ 82.598.625,99 (oitenta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e vinte e cinco reais e noventa e nove centavos), que corresponde ao preço de aquisição do imóvel ofertado na proposta apresentada por Moura Dubeux Engenharia S/A.5.2 A arrematação far-se-á a vista, através de depósito judicial vinculado a este feito e Juízo da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil, a ser pago em até 24 horas, após o encerramento do leilão.5.3 POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO: O pagamento poderá ser efetuado em

prestações, nos termos da proposta vinculante, com pelo menos 10% (dez por cento) do valor do lance à vista, até 24 horas após o encerramento do leilão, e o restante parcelado em até 42 (quarenta e duas) prestações, reajustadas mensalmente indexadas a 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósito Interbancário, iniciando a primeira no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do auto de arrematação. 5.4 A alienação parcelada será garantida por hipoteca do próprio bem, nos termos do artigo 895, § 1º do CPC em favor da Recuperanda, cujos termos constarão da Carta de Arrematação, devendo ser registrada na respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóveis onde se encontra registrado o bem. O licitante somente terá a liberação total do gravame após quitação integral das parcelas pactuadas, com eventual multa pelo atraso, por ordem exclusiva do Juízo. 5.5 Na garantia constituída por hipoteca judicial sobre o imóvel, fica assegurado e autorizado pelas Recuperandas ao arrematante proceder com o desenvolvimento de quaisquer empreendimentos imobiliários, demolições, reformas e construções, bem como o registro de memoriais de incorporação e alienação de frações ideais nos termos da Lei 4.591/64. 5.6 Será utilizado o critério do maior lance, independente da modalidade de pagamento, desde que respeitadas as premissas mínimas contidas no item 5.3 deste edital. 5.7 O Arrematante deverá efetuar o pagamento do preço ou das prestações, por intermédio de guia de depósito judicial vinculada a este feito e Juízo da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil. 5.8 O inadimplemento autoriza a Recuperanda a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados ao Juízo, nos autos desta Recuperação Judicial. 6. COMISSÃO DO LEILOEIRO: O licitante vencedor efetuará o pagamento da remuneração do leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, à vista, conforme arbitrado pelo Juízo e disposto no art. 7º, da Resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932. Ciente o arrematante de que o pagamento da comissão será efetuado, no prazo de 24 horas após a assinatura do auto de arrematação, por meio de guia de depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil. 7. DA CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL 7.1 De acordo com o Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador/BA, o imóvel possui terreno com a área de 27.600 m², da qual constam 9.700 m² de terreno foreiro à União, encontra-se matriculado sob o nº 15.248 e registrado em nome de HBBH - Empresa Brasileira de Novos Hotéis Ltda. 8. DOS DÉBITOS DE IPTU 8.1 Conforme Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda de Salvador, a UPI OTHON BAHIA encontra-se cadastrada junto à Prefeitura do Município de Salvador sob o nº 1988450, possuindo 30.400 m² de área construída. 8.2 Conforme certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU e taxas prediais, nos exercícios de 2016 a 2022, no valor de R\$ 29.012.249,29 (vinte e nove milhões, doze mil, duzentos e quarenta e nove reais e vinte e nove centavos), mais acréscimos legais, além do IPTU do exercício de 2023 no valor de R\$ 2.929.731,43 (dois milhões, novecentos e vinte e nove mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e três centavos), mais acréscimos legais. 8.3 Através do processo administrativo nº 114399/2023, fora deferida pela Municipalidade a transação para a redução dos valores relativos aos débitos de IPTU dos exercícios de 2016 a 2022, possibilitando, além da redução, seu parcelamento, passando assim, o total da dívida parcelada a perfazer o valor de R\$ 16.035.216,97. 8.4 Os débitos de IPTU e taxas prediais serão de responsabilidade do Arrematante, ainda que por qualquer motivo seja cancelada a transação relacionada no item 8.3 deste edital, a quem caberá pleitear junto à municipalidade a manutenção ou a negociação de condições alternativas para quitação do débito acima indicado. 9. DOS DÉBITOS DE FORO 9.1 A UPI OTHON BAHIA da qual constam 9.700 m² de terreno foreiro à União encontra-se cadastrada junto à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU sob o nº 38490009075-88, apresentando débitos relativos ao foro no valor de R\$ 709.783,04 (setecentos e nove mil, setecentos e oitenta e três reais e quatro centavos). 9.2 Os valores relativos ao foro devido à União serão adimplidos em 50% (cinquenta por cento) pelo Arrematante, sendo de responsabilidade da Recuperanda o pagamento dos outros 50% (cinquenta por cento). 10. DAS MULTAS ADMINISTRATIVAS 10.1 Conforme transação ocorrida no processo administrativo nº 114399/2023, existe o débito, no valor de R\$ 3.761.539,07 (três milhões, setecentos e sessenta e um mil, quinhentos e trinta e nove reais e sete centavos), referente às multas administrativas, decorrentes dos processos administrativos fiscais de nos 012861151200380500001 e 01448405220048050001. 10.2 As multas administrativas decorrentes dos processos administrativos serão de

responsabilidade das Recuperandas.11. DOS RECURSOS:11.1 Constam em andamento junto ao processo de Recuperação Judicial os seguintes Agravos de Instrumento:I. Processo nº 0056626-39.2020.8.19.0000, interposto por Lazar Empreendimentos Imobiliários Ltda em face de Hotéis Othon S/A "Em Recuperação Judicial" e outros;II. Processo nº 0054934-05.2020.8.19.0000, interposto por Companhia Estadual de Águas e Esgotos CEDAE em face de Hotéis Othon S/A e outros;III. RESP nº 2021/0382934-7 - Processo nº 0046087-14.2020.8.19.0000, interposto por União em face de Hotéis Othon SA "Em Recuperação Judicial" e outros;12. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:12.1 O leilão será celebrado em caráter "AD CORPUS", no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do bem.12.2 Deverá o arrematante verificar o Laudo de Avaliação acostado às fls. 2955/3000, bem como as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas site do Leiloeiro Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.12.3 Ficam neste ato intimados da realização do leilão, as Recuperandas, credores e demais interessados nas Recuperações Judiciais, os eventuais coproprietário, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.12.4 Assinado o Auto de Arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil.12.5 O produto da arrematação será destinado para os fins do Processo de Recuperação Judicial.12.6 Com exceção dos débitos de IPTU e taxas prediais e 50% do valor devido ao SPU, o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, uma vez que está sendo realizada a venda com observância do disposto no § 1º do art. 141 e no art. 142, na forma do § único, do art. 60, da Lei n.º 11.101/05 e artigo 133, §1º, II do CTN.12.7 Caberá à Recuperanda o pagamento relativo às multas administrativas decorrentes do processo administrativo nº 114399/2023, bem como do valor correspondente a em 50% (cinquenta por cento) relativo ao foro devido à União.12.8 Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, porventura existentes sobre o bem arrematado.12.9 Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações; cabendo ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias, se necessário for.12.10 Se por qualquer motivo não concretizar a arrematação do lance vencedor, serão convocados os ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, a fim de que os mesmos possam ratificar seu lance e assim ser lavrado o auto de leilão para apreciação do Juízo, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.12.11 Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do valor do lance integral, seja à vista ou parcelado, nos prazos previstos, poderá ser aplicada pelo Juízo, multa de 20% sob o valor do lance, como medida punitiva-educativa, a qual se reverterá em favor das Recuperandas, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor das Recuperandas, as parcelas eventualmente já pagas, bem como a comissão paga ao leiloeiro. Ficando impedido de participar de novos leilões judiciais, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil.12.12 Todos os participantes do leilão estarão sujeitos às penalidades que tratam o art. 335, do Código Penal Brasileiro, in verbis: "Art. 335. Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida".E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado na forma da lei e através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público:

www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ao primeiro dia do mês de novembro de 2023. Eu, Claudio Jose Silos Soares. Mat. 01-22013, Titular de Cartório, o fiz digitar e o assino. MM. Dr. Elisabete Franco Longobardi, Juiz de Direito



Rio de Janeiro, 9 de novembro de 2023
Cartório da 5ª Vara Empresarial