



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

O Leiloeiro Público Oficial Jonas Rymer, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, faz saber, por meio do presente Edital, que devidamente autorizado pelos Credores Fiduciários POLO SPECIAL SITUATIONS VII FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, inscrita no CNPJ sob o nº 53.823.009/0001-69 e MERIDIANO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS, inscrita no CNPJ sob o nº 09.163.026/0001-25, faz saber aos que virem o presente edital e interessar possa, especialmente a LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.250.558/0001-28, com sede na Rua Professor Coutinho Fróis, nº 10, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, representada por seus representantes legais na forma de seu Estatuto Social, sendo a recuperação judicial acompanhada pelo Administrador Judicial Matuch de Carvalho Advogados Associados, na pessoa do advogado Julio Matuch de Carvalho; nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, promoverá os 1º e 2º Leilões Públicos na modalidade eletrônica do imóvel adiante descrito, com propriedade consolidada em nome das Credoras Fiduciárias, na forma do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997 e observadas as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO LEILÃO

- 1.1 1º leilão: **31/03/2026 (terça-feira)**, às **12:00** horas, por valor igual ou superior ao valor da avaliação do imóvel.
- 1.2 2º leilão: **01/04/2026 (quarta-feira)**, às **12:00** horas, por valor igual ou superior ao montante da dívida.
- 1.3 O leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br).

2. OBJETO DO LEILÃO

- 2.1 Lote 10, da quadra 35, do PA nº 5.220, com frente para a Praça “O”, Freguesia de Jacarepaguá/RJ, matriculado no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro sob o nº 195.402, Lote 11, da quadra 35, do PA nº 5.220, situado na Praça O, Freguesia

de Jacarepaguá/RJ, matriculado no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro sob o nº 394479 e Prédio nº 1996 situado na Avenida Sernambetiba, Freguesia de Jacarepaguá/RJ, matriculado no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro sob o nº 270990, inscritos junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob nº 3273917-9, onde se encontram edificado o empreendimento hoteleiro situado na Rua Professor Coutinho Fróis, nº 10, Barra da Tijuca/RJ.

3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

- 3.1 Os interessados na aquisição do bem deverão observar o lance mínimo, em primeiro leilão, por valor igual ou superior a avaliação, correspondente a **R\$ 158.600.000,00 (cento e cinquenta e oito milhões e seiscentos mil reais)**, estabelecido conforme item 6.1.1 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, observadas as disposições do art. 27, §1º, da Lei nº 9.514/97.
- 3.2 Não havendo interessados no primeiro leilão, deverão observar o lance mínimo, igual ou superior a **R\$ 413.168.034,17 (quatrocentos e treze milhões, cento e sessenta e oito mil, trinta e quatro reais e dezessete centavos)**, correspondente ao valor da dívida atualizado, acrescido de encargos, despesas inerentes ao imóvel e à realização de leilão, tributos, incluída a dívida de IPTU e demais valores previstos contratualmente, estabelecido conforme item 5.1 - c, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, sem prejuízo e observadas as disposições do art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97, caso não haja lance que alcance referido valor.
- 3.3 O arrematante deverá efetuar o pagamento à vista, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, o valor correspondente ao lance ofertado, mediante transferência em conta bancária indicada pelo credor fiduciário, conforme instruções que serão encaminhados pelo leiloeiro após o término do leilão.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO

- 4.1 O licitante vencedor efetuará o pagamento da remuneração do leiloeiro, à vista, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, no percentual de 1% sobre o valor da arrematação.

5. DAS CERTIDÕES DE REGISTRO DOS IMÓVEIS

- 5.1 De acordo com o Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro o Lote 10 encontra-se matriculado sob o nº 195.402, com a consolidação da propriedade do imóvel em favor das fiduciárias Polo Special Situations VII Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e Meridiano Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Multisegmentos, constando na AV-9, indisponibilidade do imóvel, em face de LSH Barra Empreendimentos Imobiliários S/A, por

determinação do Juízo da 7ª Vara Federal Criminal, nos autos do processo nº 05056795620174025101. Constan prenotados com o nºs 2306873, requerimento de 09/12/2025 – (Averbação); 2324364, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB); 2324365, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB) e 2324366, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB).

- 5.2 De acordo com o Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro o Lote 11 encontra-se matriculado sob o nº 394479, com a consolidação da propriedade do imóvel em favor das fiduciárias Polo Special Situations VII Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e Meridiano Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Multisegmentos, constando na AV-4, indisponibilidade do imóvel, em face de LSH Barra Empreendimentos Imobiliários S/A, por determinação do Juízo da 7ª Vara Federal Criminal, nos autos do processo nº 05056795620174025101, a qual não impede a venda do imóvel para realização da garantia, nos termos do art. 27, §11 da Lei nº 9.514/1997. Constan prenotados com o nº 2324364, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB); 2324365, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB) e 2324366, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB).
- 5.3 De acordo com o Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro o Prédio nº 1996 encontra-se matriculado sob o nº 270990, com a consolidação da propriedade do imóvel em favor das fiduciárias Polo Special Situations VII Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e Meridiano Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Multisegmentos, constando os seguintes gravames: 1) R-4, penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital, extraída dos autos da execução fiscal nº 2007.001.157937-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro. 2) AV-11, indisponibilidade do imóvel, em face de LSH Barra Empreendimentos Imobiliários S/A, por determinação do Juízo da 7ª Vara Federal Criminal, nos autos do processo nº 05056795620174025101. 3) R-15, penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital, extraída dos autos da execução fiscal nº 0328418-86.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro. 4) R-16, penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital, extraída dos autos da execução fiscal nº 0441519-91.2014.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro. Constan prenotados com o nºs 2306873, requerimento de 09/12/2025 – (Averbação); 2324364, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB); 2324365, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB) e 2324366, Requerimento de 12/03/2026 – (Indisponibilidade CNIB).

6. DOS DÉBITOS DE IPTU

- 6.1 O imóvel objeto de alienação, situado na Rua Professor Coutinho Fróis, nº 10, Barra da Tijuca/RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob o nº 3273917-9.
- 6.2 De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2026 no valor de R\$ 868.580,00, mais acréscimos legais.
- 6.3 Conforme Formulário de Guia de Liquidação emitido pela Procuradoria da Dívida Ativa em 13/13/2026 para fins de leilão, o imóvel apresenta débito no valor total de R\$ 18.888.688,99 e valor de desconto de R\$ 3.701.695,89.

7. DOS DÉBITOS RELATIVOS À TAXA DE SERVIÇOS ESTADUAIS DE PREVENÇÃO E EXTINÇÃO DE INCÊNDIOS

- 7.1 O imóvel objeto de alienação, situado na Rua Professor Coutinho Fróis, nº 10, Barra da Tijuca/RJ encontra-se cadastrado junto à Secretaria de Estado de Defesa Civil - Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 5131847-5.
- 7.2 Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 3.420,42, referentes ao exercício de 2024.

8. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO FIDUCIANTE

- 8.1 Nos termos do art. 27, §§ 2º-B e 3º, da Lei nº 9.514/1997, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023, é assegurado ao devedor Fiduciante, até a realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor correspondente ao montante integral da dívida, acrescido dos encargos contratuais e legais, tributos, despesas de cobrança e de realização do leilão, contribuições condominiais e demais valores previstos contratualmente.
- 8.2 O Fiduciante será comunicado da realização dos leilões na forma prevista no §2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, podendo manifestar interesse através do e-mail: jonasrymer01@gmail.com. A publicação do presente edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais.
- 8.3 Caso seja exercido o direito de preferência, é dever do Fiduciante o pagamento da comissão do leiloeiro, correspondente a 1% do valor da aquisição.
- 8.4 Quaisquer lances ou ofertas apresentadas por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência pelo Fiduciante, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
- 8.5 O exercício do direito de preferência deverá ocorrer até a data da realização do segundo leilão, mediante o pagamento integral dos valores devidos, na forma da legislação aplicável.

9. DA HABILITAÇÃO E CADASTRAMENTO

9.1 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: cartão de inscrição do CNPJ, assim como toda a documentação dos seus representantes legais (cédula de identidade e CPF) e todos os documentos referentes a representação (ex.: procuração, ata de eleição), devendo ainda serem fornecidas cópias autenticadas das mesmas;
- (c) Instrumento Público de Procuração: o licitante que se fizer representar por procuradores deverá apresentar o competente instrumento público de mandato original com poderes específicos para representação compra do imóvel;
- (d) Se arrematante estrangeiro, além da garantia e de toda documentação indicada nos itens A e B, deverá ainda atender a todos os requisitos que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.
- (e) 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.
- (f) O licitante que se fizer representar por procuradores deverá apresentar o competente instrumento público de mandato original com poderes específicos para representação no LEILÃO EXTRAJUDICIAL - LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

10. CONDIÇÕES DE VENDA

- 10.1 A venda será efetuada "ad corpus", no estado de conservação que o imóvel se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação.
- 10.2 Deverá o Arrematante, previamente ao oferecimento de seu lance, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar o imóvel "*in loco*" e respectiva documentação imobiliária correspondente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 10.3 O imóvel objeto do presente edital foi alienado fiduciariamente pela Lsh Barra Empreendimentos Imobiliários S/A - Em Recuperação Judicial, com Recuperação Judicial nº 0023589-52.2019.8.19.0001 em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Por tratar-se de bem gravado com alienação fiduciária em garantia, cuja propriedade já se encontra

consolidada em favor do Credor Fiduciário, não se submete aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/2005, podendo o leilão extrajudicial ser regularmente realizado.

- 10.4 A alienação será realizada livre de ônus reais anteriores à consolidação da propriedade, permanecendo de responsabilidade do adquirente eventuais obrigações propter rem ou aquelas que não sejam passíveis de sub-rogação nos termos da legislação aplicável.
- 10.5 O Arrematante será responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas e demais encargos de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder integralmente por todas as obrigações a ele relativas.
- 10.6 No caso de imóveis ocupados a desocupação será de responsabilidade exclusiva do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/1997.
- 10.7 A formalização da venda ocorrerá por meio de escritura pública correndo por conta exclusiva do arrematante todas as despesas de transferência, registro e tributos.
- 10.8 Na hipótese de desistência ou descumprimento de quaisquer das obrigações de pagamento assumidas pelo arrematante, este ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação em favor da Credora Fiduciária e 1% (um por cento) sobre o valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo das demais medidas cabíveis. A ata de leilão e a certidão emitida pelo Leiloeiro constituirão documentos hábeis para a cobrança dos valores devidos, tanto na esfera extrajudicial quanto judicial, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/1932.
- 10.9 Na hipótese de pagamento parcial do valor da arrematação ou da comissão do leiloeiro, os valores pagos não serão restituídos, sem prejuízo da cobrança das penalidades previstas neste edital.
- 10.10 O Arrematante que se enquadrar nos itens anteriores será impedido de participar em novos leilões realizados pelo Leiloeiro e pelo sítio: www.rymerleiloes.com.br.
- 10.11 A falta de utilização pelo Vendedor ou pelo Leiloeiro de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este Edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.
- 10.12 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.
- 10.13 O Leiloeiro e o Credor Fiduciário reservam-se o direito de corrigir eventuais erros materiais constantes deste edital, inclusive quanto a datas, valores ou descrição do imóvel, sem que isso gere qualquer direito de indenização aos interessados.

- 10.14 Eventuais divergências de área, metragem, confrontações ou descrição constantes da matrícula não darão ao adquirente direito a abatimento do preço ou rescisão da venda.
- 10.15 O arrematante assume integral responsabilidade por eventuais passivos ambientais relacionados ao imóvel, não podendo alegar desconhecimento após a aquisição.
- 10.16 As certidões do imóvel estarão à disposição dos interessados no sítio www.rymerleiloes.com.br.
- 10.17 Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão eletrônico, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo Arrematante de todas as condições estipuladas no site e neste Edital, bem como as regras de Direito Privado aplicáveis.
- 10.18 O presente leilão será regido pelas disposições da Lei nº 9.514/97, bem como pelas normas previstas no Decreto nº 21.981/1932.
- 10.19 Maiores informações através do telefone do Leiloeiro (21) 3900-4757 e pelo site: www.rymerleiloes.com.br.
- 10.20 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.