



COMARCA DA CAPITAL - RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115, salas 326,328,330B
Telefone: 3133-2375
E-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO – RJ

EDITAL de 1º e 2º Leilão Presencial e Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 0070394-39.2014.8.19-0001, movida por SPREAD SUL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS contra POLAND QUÍMICA LTDA, na forma abaixo:

O Doutor MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito da 45ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente POLAND QUÍMICA LTDA, para ciência de que no próximo dia **13 de ABRIL de 2026, às 13.00 horas**, no Fórum do Rio de Janeiro, sito a Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º ANDAR, HALL DOS ELEVADORES DA LÂMINA CENTRAL, e simultaneamente no site do leiloeiro <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na JUCERJA sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **15 de ABRIL de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 10º RGI, matrícula nº 54.630, descrito e avaliado as fls. 765/778: IMÓVEL – Avenida Maracanã – 610 – (NUM 99 – SUPLEMENTAR AVENIDA ITAMARATI) – MARACANÃ - RJ. AUTO DE AVALIAÇÃO: - IMÓVEL: Lote 1 do PAL 45.704 de 08/04/02, resultante do remembramento dos terrenos onde existiam existiram os prédios nºs 99 e 101 da Rua Visconde de Itamarati, distrito do Andaraí, medindo 11,00m de frente, 17,00m de fundos onde faz testada com Av. Maracanã, 64,25m à direita e 61,00 à esquerda; confrontando a direita com o nº 602, da Av. Maracanã; a esquerda com o nº 103, da rua Visconde de Itamarati, atualmente nº 616, da Av. Maracanã, por onde faz testada (CL.8363 – Inscrição: 207952 e 207933. Matrícula: 54.630, dados do Registro Geral de Imóveis, fls. 227/228. Descrição: Estando em vistoria in loco, e presença dos patronos das partes, pôde-se constatar que está em funcionamento um colégio Sarah Dawsey, o responsável pelo colégio, pediu ao funcionário acompanhar os trabalhos diligenciais, todos os andares foram visitados da recepção ao quarto pavimento. Para o andar térreo temos: piso em granito, vidros fumê, em toda sua volta, recepção, pé direito alto, três salas atendimento todas com divisão com drywal, banheiro, dois elevadores, com capacidade para oito pessoas, 600 kl, refeitório, sala de arte, local onde era estacionamento, fora transformado em salão de recreação, dois banheiros, depósito, primeiro piso: Estacionamento, transformado em quadra poliesportiva, piso em cimento, salas de aula, auditório, quatro salas por drywal, banheiro, auditório, segundo piso: hall elevador distribuídos em drywal, nove salas, dois banheiros, terceiro piso: hall elevadores, circulações de acesso, outra salas, dois banheiros, masculino e feminino, oito salas, quarto piso: hall, sete salas banheiros. Os

compartimentos estão conservados os pisos dos compartimentos em granito, algumas partes em cimento. Vale ressaltar que todas as divisões nos pisos, foram realizados pelo ocupante do imóvel – Colégio Sara Dawsey, tendo em vista que na hora da vistoria os alunos estavam em aula, por esse motivo, o perito não fotografou os compartimentos no sentido de preservar a imagem. Análise da Região: Maracanã é um bairro nobre da Zona Norte do Município do Rio de Janeiro. Transporte: Há diversas linhas de ônibus que ligam o bairro a vários locais da Baixada de Jacarepaguá, Grande Méier, Madureira e Zona Sul. Segurança: Sedia a circunscrição da 18ª Delegacia Policial e 6º Batalhão de Polícia Militar que engloba a Tijuca e Praça da Bandeira. Caracterização da Região: O bairro Maracanã faz parte da região administrativa de Vila Isabel, que abrange os bairros Vila Isabel, Andaraí e Grajaú. Ocupa uma área territorial de aproximadamente 1,67Km², com uma total construída de 100%, não apresentando área verde. Portanto, é totalmente urbanizado, com ruas asfaltadas, rios e rede de esgoto implantada em toda região; Vistoria: No dia 21 de agosto de 2024, este Perito efetuou vistoria técnica através de visita in loco, das 10.00 às 10.40, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais à avaliação do imóvel. Método Utilizado: A metodologia que o perito utilizou foi Método Evolutivo conforme a NBR 14.653-2 (2011). **Conforme decisão fls. 1264, fica homologado os cálculos do Laudo de Avaliação em R\$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais).** Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2025. Conforme certidão emitida pelo 10º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº: Imóvel Lote 1 do Pal 45704 de 08.04.02, resultante do remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nºs 99 e 101 da rua Visconde de Itamarati, distrito do Andaraí, medindo o terreno 11,00m de frente, 17,00m de fundos onde faz testada com a Avenida Maracanã. Proprietário – Grupo Líder Empreendimentos e Serviços Ltda, com sede n/cidade, CNPJ nº 39.111.513/0001-05. Registro anterior – Matrículas nºs 38532 e 38534d/cartório; R-1 – Compra – Poland Química Ltda, com sede n/cidade, CGC nº 00.060.586/0001-80, comprou o imóvel de Grupo Lider Empreendimentos e Serviços Ltda; R-2 – Recuo; AV-3 – Remanescente; AV-4 – Construção; R-5 – Alienação Fiduciária; AV-6 – Retificação do R-5 – se refere a hipoteca, não alienação fiduciária; AV-7 – Cancelamento da Alienação Fiduciária do R-5 – em virtude da quitação dada pelo credor da alienação fiduciária objeto do R-5, fica a mesma cancelada; AV-8 – Indisponibilidade – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região – Maringa/RJ, processo nº 00002414920145090020; AV-9 – Indisponibilidade; AV-10 – Indisponibilidade – Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região – 4ª Vara do Trabalho de Rio Verde/GO, processo nº 0010476-65.2014.5.18.0104; R-11 – Penhora – Processo em Epígrafe; AV-12 – Indisponibilidade; AV-13 – Cancelamento de Indisponibilidade da AV-9 – nos termos da ordem de cancelamento de indisponibilidade, por determinação da Vara do Trabalho de Catalão/GO; AV-14 – Indisponibilidade; AV-15 – Indisponibilidade - 4ª Vara Cível de Duque de Caxias/RJ, processo nº 00643519420128190021; R-16 – Penhora – O imóvel foi penhorado nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0100123-52.2018.5.01.0024; R-17 – Penhora – o imóvel foi penhorado nos autos da ação de Procedimento comum – Duplicata, processo nº 0252819-97.2015.8.19-0001; AV-18 – Indisponibilidade – 1º Juizado Especial Cível de Campos do Goytacazes / RJ – Processo nº 00732833720138190021; AV-19 – Indisponibilidade – 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro – Tribunal Regional Federal da 2ª Região, Processo nº 00715104520164025101; AV-20 – Indisponibilidade – 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 00109026020145010004; AV-21 – Cancelamento de Indisponibilidade da AV-12 – nos termos da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, protocolo de cancelamento nº 202010.2106.01360996-PA-520; AV-22 – Indisponibilidade – emitida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por determinação da 23ª Vara do Trabalho de Sorriso/MT – Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região, Processo nº 00010293220145230066; AV-23 – Indisponibilidade – 1º Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacazes/RJ, processo nº 00606912420148190021; AV-24 – Indisponibilidade – 1º Juizado Especial Cível de

Campos dos Goytacases/RJ, processo nº00140758820148190021; AV-25 – Indisponibilidade – I Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacases/RJ, processo nº 00311337020158190021; AV-26 – Indisponibilidade – I Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacases/RJ, processo nº 00630949220168190021; AV-27 – Indisponibilidade – I Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacases/RJ – processo nº 00311171920158190021; AV-28 – Indisponibilidade – 7ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ, processo nº 0010552232015510203; AV-29 – Cancelamento da Indisponibilidade da AV-14 – 3ª Vara Cível de Duque de Caxias/RJ, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade objeto da AV-14; R-30 – Penhora – processo nº 0100474-06.2021.8.19-0061, Vara do Trabalho do Rio de Janeiro; AV-31 – Indisponibilidade – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro/RJ, processo nº 00311180420158190021; AV-32 – Indisponibilidade – 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ, processo nº 00125410420145010202; AV-33 – Indisponibilidade – 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias / RJ – Processo número 01008733920175010202; AV-34 – Indisponibilidade – 7ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ, processo nº 00018277220115010207; AV-35 – Indisponibilidade – Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacases/RJ – processo nº 22202014420118190021; R-36 – Penhora – processo nº 0010662-80.2015.5.01.0022, 22ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; AV-37 – Indisponibilidade – 5ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ, processo nº 00124709020145010205; AV-38 – Indisponibilidade – 5ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ, processo nº 01002255020175010205; AV-39 – Indisponibilidade – 20ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro / RJ, processo número 00116322320145010020; AV-40 – Indisponibilidade – 14ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro / RJ, processo nº 01009187820245010014; R-41 – Penhora – Ação de Execução Fiscal – Cobrança de Tributo / Dívida Ativa; processo nº 0014075-88.2014.8.19-0021; AV.42 – Indisponibilidade – I Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacases / RJ, processo nº 00512519620178190021; AV.43 – Indisponibilidade – I Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacases / RJ, processo número 00311613820158190021; AV.44 – Indisponibilidade – I Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacases, processo nº 00259134720228190021; AV.45 – Indisponibilidade – 7ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ, processo nº 00106387920155010207; AV.46 – Indisponibilidade – 7ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias / RJ – processo nº 00107253520155010207; AV.47 – Indisponibilidade – 6ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias / RJ – processo número 00125193120145010206; AV.48 – Indisponibilidade – 6ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias / RJ – processo nº 010201685201650010206. De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 3046679-1 consta débito no valor de R\$ 5.367.216,50, mais acréscimos legais. Consta Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 10.346,01 mais acréscimos legais. O valor do débito da execução, conforme planilha de fls. 1288 é de R\$ 7.575.843,53, mais acréscimos legais. OBS – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do NCPC e do Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. 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 nestes 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento; O sistema estará disponível

para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado 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”. Condições do Leilão – Conforme decisão fls. 940/941, a arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC ou podendo ocorrer alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze dias), acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte do leilão efetuado, à disposição do juízo. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do Artigo 895 do CPC. 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 ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: www.marioricart.leil.br de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprimindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos três dias, do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Fabio Michel Chamas, Chefe de Serventia, mat. 01-23066 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - Juiz de Direito.