

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 26/02/26



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 113 – salas 304 / 306 / 308 B – Centro - RJ
Telefone: 3133-2992
E-mail: cap40vciv@tj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação SUMÁRIA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0318251-05.2011.8.19.0001 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAISON VERTE contra 3D PARTICIPAÇÕES LTDA, na forma abaixo:

A Doutora ADMARA FLANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito da 40ª 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 3D PARTICIPAÇÕES LTDA, para ciência de que no próximo dia **07 de ABRIL de 2026, às 12:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial 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 **09 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 **60%** da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 2º RGI, matrícula nº 00368, descrito e avaliado as fls. 1076/1078: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: **IMÓVEL: Rua Frei Leandro nº 26 apartamento 501 – Lagoa – Rio de Janeiro – RJ**. Inscrição Municipal (IPTU) nº1.123.406-9. Matrícula: nº 368 do RGI competente (2º Ofício de RGI). Tipo: Apartamento residencial. Andar: 5º pavimento. Metodologia e Tipo de Avaliação – A presente avaliação foi realizada de forma indireta, sem vistoria in loco, com base nas informações públicas e de mercado, considerando as características típicas de imóveis semelhantes no mesmo edifício ou em empreendimentos próximos. Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos). O método consiste na análise de imóveis comparáveis (semelhantes em tipologia, padrão e localização), ajustando diferenças de áreas, conservação e posição. Características do Imóvel: Tipo – Apartamento residencial. Área Privativa: 120m². 1 vaga de garagem. Estado de conservação: considerado regular a bom, conforme média do condomínio e idade estimada da edificação. Condomínio contando com dois elevadores, playground e portaria com funcionamento das 7h às 21h. Localização: bairro da Lagoa, área nobre do Rio de Janeiro, com excelente infraestrutura urbana, vista privilegiada e alta valorização imobiliária. Pesquisa de mercado. Foram consultados imóveis de características similares localizados no bairro da Lagoa, com área entre 100m² e 30m², ofertados em outubro de 2025, conforme dados de portais imobiliários (Viva Real, Zap imóveis, Lopes e ImóvelWeb). Conclusão: Avaliação realizada de forma indireta, sem inspeção presencial. O valor aqui indicado representa o valor de mercado à vista, sem considerar ônus, benfeitorias não registradas, débitos ou condições de negociação específicas. A estimativa reflete o preço provável de venda no mercado imobiliário local, com base em dados de ofertas e

não necessariamente de transações efetivas. Avalio o imóvel acima em **R\$ 1.980.000,00 (hum milhão novecentos e oitenta mil reais)**. RJ, 27/10/2025. Conforme certidão emitida pelo 2º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 00368: Imóvel – Apartamento 501, com direito a uma vaga na garagem para guarda de veículo de passeio a isto destinada, do edifício situado na Rua Frei Leandro nº 26, e a correspondente fração ideal de 1/18 do terreno. Proprietários: 1) Veplan Residência Empreendimentos e Construções S/A 2) Sotage Rio Engenharia e Construções Ltda. AV-1 – Promessa de Venda. R-2 – Promessa de cessão. AV-3 – Nova Denominação Social. AV-4 – Nova Denominação Social. R-5 – Cessão de Direitos Aquisitivos. R-6 – Compra e Venda. AV-7 – Divórcio. AV-8 – Casamento. R-9 – Adjudicação de ½ do imóvel. R-10 – Promessa de Compra e Venda: Promitente Comprador: OSWALDO ADOLFO POHL, brasileiro, empresário, CPF nº 003.860.819-72, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com MARLI POHL, residente e domiciliado em Joinville-SC. R-11 – Compra e Venda: Adquirente: OSWALDO ADOLFO POHL, anteriormente qualificado. R-12 – Hipoteca – Devedores: OSWALDO ADOLFO POHL, aposentado, e sua mulher MARLI POHL, brasileira, empresária, CPF nº 419.850.879-87, residentes e domiciliada em Joinville-SC, ele já qualificado no ato R-10. Credora: DANIELA POHL BAARTZ, assessora jurídica, CPF nº 022.439.669-21, casada pelo regime da separação de bens, com Ricardo Baartz, representante comercial, CPF nº 016.365.049-73, brasileiros, residentes e domiciliados em Florianópolis-SC. AV-13 – Pacto Antenupcial: celebrado entre Ricardo Baartz e Daniela Pohl, que após o casamento passou a adotar o nome Daniela Pohl Baartz convencionando que o regime de bens a vigorar entre eles, após a realização de seu casamento, será o da separação total de bens, não só dos que cada cônjuge levar para o casamento, como dos que de futuro venham a adquirir a qualquer título, gratuita ou onerosamente, bem como as dívidas passivas dos outorgantes e reciprocamente outorgados. R-14 – INCORPORAÇÃO – Transmitentes: OSWALDO ADOLFO POHL e sua mulher MARLI POHL. Adquirente: 3D PARTICIPAÇÕES S/S LTDA, com sede em Joinville-S, na Rua Guilherme Kock nº 382, inscrita no CPNJ sob o nº 11.925.746/0001-22. R-15 – Penhor – 40ª Vara Cível RJ, processo nº 0318251-05.2011.8.19.0001 em epígrafe, para garantia do valor R\$ 81.208,14 em 17/06/2019. Certidão emitida em 13/02/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 1.123.406-9 consta débito referente ao exercício 2024 no valor de R\$3.723,83 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 525,39 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha às fls. 1096, em 12/02/2026 no valor de R\$ 172.078,07 mais acréscimos legais.** OBS: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no 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, estão anexadas no processo. – 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 arrependimento; 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 - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, 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. 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: <https://ricartleiloes.com.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 treze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Paulo Roberto Cortez Rosa, Chefe de Serventia, mat. 01-14822 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. ADMARA FALANTE SCHNEIDER - Juíza de Direito.