



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4375
E-mail: nit03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARYNEIDE KAZEKER, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0008889-05.2018.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO SOLAR DO MARQUÊS contra MARYNEIDE KAZEKER, na forma abaixo:

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS, Juíza de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARYNEIDE KAZEKER, que no dia **05.11.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: 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 **09.11.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 358/359, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 209 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 220 - descrito e avaliado às fls. 281/282 (em 16/05/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da Avaliação: Imóvel constituído pelo Apartamento 1701 do Condomínio do Edifício Solar do Marquês, situado à Rua Marquês do Paraná, nº 157, Centro, Niterói, RJ, com direito ao uso de vaga na garagem e a correspondente fração ideal de 0,01140 do terreno, conforme registro do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição, matrícula nº 18.172, ficha 1, inscrito na P.M.N. sob o nº 1821263. Condomínio: com 11 pavimentos de apartamentos, num total de 88 apartamentos, 03 elevadores, salão de festas, churrasqueira, sauna, espaço fitness - academia, quadra de esporte, parquinho infantil, playground, espaço com sinuca, totó, geladeira, mesas, cadeiras e TV, banheiro masculino e feminino, circuito interno de TV, funcionários 24 horas, e uma escada de concreto armado adaptada para o caso de eventual sinistro, que faz a ligação do térreo ao último pavimento; Apartamento: Sala: com porta de acesso de madeira; piso frio quadrado; paredes pintadas; porta de alumínio de correr que acessa uma pequena varanda com grade de alumínio com vista para a frente do condomínio; piso frio quadrado na varanda; parede com pastilhas na varanda; Corredor de acesso aos quartos, banheiro e cozinha; piso frio quadrado; paredes pintadas; Quarto 1: com porta de acesso de madeira; piso frio quadrado; paredes pintadas; janela de alumínio de correr com grade de alumínio e vista para a frente do condomínio; Quarto 2: com porta de acesso de madeira; piso frio quadrado; paredes pintadas; janela de alumínio de correr com grade de alumínio e vista para a frente do condomínio; Banheiro social: com porta de acesso de madeira; piso frio quadrado; azulejo até o teto; box; pia de granito; vaso; basculante de alumínio para circulação de ar com abertura para fora; Cozinha: piso frio quadrado; azulejo até o teto; pia de granito; abertura na parede para a sala; Área de serviço: piso frio quadrado; azulejo até o teto; tanque; janela de alumínio de correr com grade de alumínio e vista para os fundos do condomínio; Quarto pequeno: piso frio quadrado; paredes pintadas; basculante com abertura para fora e grade de alumínio; Banheiro pequeno: com porta de acesso de madeira; piso frio quadrado; azulejo até o teto; vaso; pia; box blindex; basculante com abertura para fora e grade de alumínio; Considerações o imóvel constituído pelo Apartamento 1701 está localizado em rua asfaltada, próximo a hospitais públicos e particulares, próximo ao comércio do bairro, com total infraestrutura urbana, e servido por transporte público por linhas de ônibus. VALOR: atribuo ao imóvel o valor médio de mercado de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 491.962,18 (quatrocentos e noventa e um mil, novecentos e sessenta e dois reais e dezoito centavos).- Conforme Certidão do Cartório do 14º Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 18.172, **(R-07)** em nome de Maryneyde Kazeker, divorciada; constando ainda da referida matrícula: **(Av-8) – Indisponibilidade:** 6ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ – Processo nº 0101632-02.2016.5.01.0246, indisponibilidade dos bens de Maryneyde Kazeker.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1821263): R\$ 1.419,37 (hum mil, quatrocentos e dezenove reais e trinta e sete centavos), referente ao exercício de 2026 (da 07ª a 11ª cota) – Prefeitura sendo intimada para apresentar os débitos existentes. Fornecidos os valores, serão informados através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1231707-9): não apresenta débitos.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 358/359 a seguinte decisão: “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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 no preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN...”.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 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) 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. 358/359 a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC. Autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...”.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, 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) 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte dias do mês de agosto de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Wallace Menezes Rangel, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Isabelle da Silva Scisinio Dias - Juíza de Direito.