

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 23/10/26



**COMARCA DE NITERÓI – RJ**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI - RJ**  
Rua Visconde de Sepetiba – 519 – 4º andar – sala S/N  
Telefone: (21) 3002-4371  
E-mail: nit03vciv@tjrj.jus.br

#### JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI - RJ

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, processo nº 0028186-90.2021.8.19-0002, movida por DANIELLE DE AZEVEDO VIEIRA contra LICIANE PEREIRA VIEIRA KAC e LEONARDO PEREIRA VIEIRA MORAN, na forma abaixo:

A Doutora, ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS, Juíza de Direito da 3ª 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 a LICIANE PEREIRA VIEIRA KAC e LEONARDO PEREIRA VIEIRA MORAN, para ciência de que no próximo dia **17 de NOVEMBRO de 2026, às 11:00 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 objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **19 de NOVEMBRO 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 80% da avaliação **na forma do art. 891 § único, do CPC e do art. 1.322, do Código Civil**, o imóvel registrado no 9º RGI da Comarca de Niterói, matrícula nº 14.856 descrito e avaliado as fls. 567/569: Objeto da Avaliação: imóvel constituído pelo apartamento 901 do condomínio de apartamentos situado à rua Guilherme Geenhalck n. 16, BL 02 – Icaraí/Niterói – RJ, no 3º substituto do 1º distrito desde município, e a respectiva fração ideal de 38,005/2448 do terreno, conforme escritura do Cartório do 9º Ofício, livro 2E-6, matrícula, 14856, ficha 1, inscrito na P.M.N sob o nº 178.091-5. Condomínio: funcionários de portaria 24h; 02 elevadores; prédio com área disponível para garagem; salão de festas; piscina; sauna, 02 banheiros. Apartamento: apartamento 901 com duas vagas na garagem; com 02 portas de acesso de madeira (social e serviço); Sala: piso madeira; paredes pintadas; Varanda: vista para rua Guilherme Geenhalck; piso frio; paredes revestidas em pastilha até o teto; Quarto 1 (suíte): porta de acesso de madeira; piso frio, paredes pintadas; armário embutido; janela de alumínio anodizado de correr com vista para a rua Presidente João Pessoa; armário embutido; Varanda da Suite: vista para rua Ator para rua Ator Paulo Gustavo; piso frio; paredes revestidas em pastilha até o teto; Banheiro da Suite: porta de acesso em madeira; piso frio; azulejo até o teto; box vidro temperado; armário embutido; pia em granito; chuveiro a gás; vaso sanitário; descarga acoplada; armários embutidos; basculante em alumínio anodizado; Quarto 2: porta de acesso de madeira; piso madeira; paredes pintadas; janela de alumínio anodizado de correr com vista para rua Ator Paulo Gustavo; armários embutidos; Quarto 3 – porta de acesso de madeira; piso madeira; paredes pintadas; janela de alumínio anodizado de correr com vista para rua Ator Paulo Gustavo; armários embutidos; Banheiro Social: porta de acesso em madeira; piso frio, azulejo até o teto; box com divisória em granito; armário embutido; pia em granito; chuveiro a gás; vaso sanitário; descarga acoplada; Cozinha: piso frio; azulejo até o teto; pia em mármore branco; armários embutidos; Area de Serviço: piso frio; azulejo até o teto; janela de alumínio anodizado de correr vista para rua Ator Paulo Gustavo; Quarto

Serviço: paredes pintadas; armários embutidos; Banheiro Serviço: piso frio; vaso sanitário; descarga acoplada; azulejo até o tecto; chuveiro elétrico; pia; basculante; Considerações: o imóvel constituído pelo apartamento 901 bl.02, está localizado em rua asfaltada, com total infraestrutura urbana, junto ao comércio do bairro e de público por linhas de ônibus; Valor: atribuo ao imóvel o valor médio de mercado de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais). Niterói, 01 de outubro de 2025. Conforme certidão emitida pelo 9º RGI da Comarca de Niterói, do imóvel inscrito na matrícula nº 14.856: Imóvel – Fração ideal de 38,005/2448 do terreno à Rua Engenheiro Guilherme Greenhalgh 16, apto. 901, do Edifício “Emmanuel Fileo”. Consta do memorial de incorporação registrado sob o nº 11, fls. 284 matrícula 7391, que o citado Edifício, terá estacionamento comum para automóveis, com 31 vagas. Proprietária – Gauss Engenharia Ltda, com sede nesta cidade, à rua Gen. Andrade Neves 93, loja, CGC 28.512.996/0001-19; R-1 – Aquisição – 17 de outubro de 1986. Transmittente – Gauss Engenharia Ltda, com sede nesta cidade, à rua Gen. Andrade Neves, 93, loja, CGC 28.512.996/0001-19. Adquirente – Jaime Buzanovsky, brasileiro, engenheiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Ana Carolina Peregrino Buzanovsky, CPF 284.266.147-87, identidade 1027897 do IFP, residente na Avenida Brasil 97, em Mambucaba, Angra dos Reis, neste Estado; R.2 – 27 de julho de 1988. Transmittentes – Jaime Buzanovsky, engenheiro e sua mulher Ana Carolina Peregrino Buzanovsky, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, na Rua João Pessoa, nº 392, inscritos no CPF sob os nºs 284.266.147-87 e 488.430.017-00, portadores das identidades nºs 1027897 IFP e 82506657-4 do IFP. Adquirente: Israel Seterman, brasileiro, funcionário público estadual, casado pelo regime da comunhão de bens com Myriam Serman, residente nesta cidade, na Rua Belisário Augusto nº31, apto. 1001, inscrito no CPF sob o nº 047.798.867-91, portador da identidade nº 0315222-2 do IFP; R-3 – M (Promessa de Venda) – 05 de junho de 1989. Devedores – Israel Serman, funcionário público estadual e sua mulher Myriam Serman, professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Belisario Augusto, nº 31 apto. 1.302, inscritos no CPF sob o nº 047.798.867-91, portadores das identidades nºs 80315222-2,IFP e 437.538-IFP. Credor – Olivio Vieira Netto, brasileiro, divorciado, funcionário público estadual, residente e domiciliado nesta cidade, na Praia de Icaraí, 395 apto. 1.103, inscrito no CPF sob o nº 017.760.107-87, portador da identidade nº 192487-M.Ex; R-4 – Aquisição – 05 de junho de 1.989. Transmittente – Israel Serman, funcionário público estadual e sua mulher Myriam Serman, professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens. Adquirente – Olivio Vieira Netto, brasileiro, divorciado, funcionário público estadual, residente e domiciliado nesta cidade, na Praia de Icaraí, 395 apto. 1.103, inscrito no CPF sob o nº 017.760.107-87, portador da identidade nº 192487-M.EX. AV.5 – 24 de abril de 1990. Que conforme consta na averbação nº12, feita na matrícula 7391, o edifício possui 32 vagas de garagem, no estacionamento comum para automóveis, sendo 6 vagas no 2º pavimento; AV.6 – Construção – 24 de abril de 1990; R.7 – (Instituição de Usufruto de 1/2) – 17 de setembro de 1.993. Devedor: Olivio Vieira Netto, brasileiro, funcionário público estadual, divorciado, residente na Praia de Icaraí 395/1103, CPF. 017.760.106-87, identidade 192.487 M.EX. Credora – Marly Fonseca de Azevedo Vieira, brasileira, funcionária pública estadual, solteira, maior, residente na Praia de Icaraí 395/1103, CPF 422.388.977-04 e identidade 407.335 do IFP. O devedor instituiu o usufruto vitalício de ½ em favor da credora, sobre o imóvel antes de matriculado; R.8 – 17 de setembro de 1.993. Transmittente – Olivio Vieira Netto, brasileiro, funcionário público estadual, divorciado, residente na Praia de Icaraí 395/1103, CPF 017.760.107-37, Identidade 192.487 M.Ex. Adquirente – Danielle de Azevedo Vieira, brasileira, estudante, nascida em 18-04-77, menor púbere, filha de Olívio Vieira Netto e Marly Fonseca de Azevedo, residente na Praia de Icaraí 395/1103. A adquirente houve por doação do transmittente, R.9 – (Usufruto Reserva) – 17 de setembro de 1.993. Credor: Olivio Vieira Netto, brasileiro, funcionário público estadual, divorciado, residente na Praia de Icaraí 395/1103, CPF. 017.760.107-87 e identidade 192.487 do M.Ex.

Devedora: Danielle de Azevedo Vieira, brasileira, estudante, nascida em 10-04-77, menor púbere, filha de Olivio Vieira Netto e Marly Fonseca de Azevedo, residente na Praia de Icaraí 395/1103, o credor fez doação do imóvel acima matriculado, para a devedora, reservando para ele credor, o usufruto vitalício de metade, sendo que o usufruto só se extinguirá após a morte do último usufrutuário, devendo a parte do que faltar acrescer a do outro; AV.10 – (Gravame de incomunicabilidade e Impenhorabilidade) – 17 de setembro de 1993; AV.11 – (Cláusula de Reversão) – 17 de setembro de 1993. Que, conforme consta na escritura lavrada em notas do 9º Ofício de Niterói, o imóvel ainda matriculado ficou gravado com a cláusula de reversão, devendo o bem voltar ao doador se esta sobrevier à donatária; AV.12 – (Maioridade) - 09 de junho de 1.999. Que de conformidade com a certidão expedida pelo Oficial do Registro Civil da 2ª Zona Judicial de Niterói, averbo a maioridade da adquirente – Danielle de Azevedo Vieira, nascida em 18 de abril de 1977, conforme se vê da certidão acima; AV.13 – (Cancelamento de Usufruto e de Gravames) – 09 de junho de 1999. Que de conformidade com a escritura de renúncia de usufruto e liberação de gravames, lavrada em 21 de maio de 1.999, cancelo o usufruto registrado sob nºs . 07 e 09, bem como os gravames averbados sob nºs 10 e 11-M14.856, o que ora faço, consolidando-se a plena propriedade na pessoa de Danielle de Azevedo Vieira; R.14 – 09 de junho de 1.999. Transmitente – Danielle de Azevedo Vieira, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da identidade nº 10570.728-5 IFP, inscrita no CPF sob o CPF sob o nº 075.120.337-88, residente e domiciliada nesta cidade, na Praia de Icaraí, nº 395, apto. 1103. Adquirente – Olivio Vieira Netto, brasileiro, divorciado, funcionário público estadual, portador da identidade nº 192.487 -M. Ex. e 01176.425-5- IFP, inscrito no CPF sob nº 017.760.107-87, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Guilherme Greenhalgh, nº 16, apto 901. O Adquirente- Houve por doação da transmitente, o imóvel à rua Engenheiro Guilherme Greenhalgh, nº 16, apto. 901, inscrito na PMN sob nº 178.091-5, de cuja escritura consta dentro outras, que a doação ora feita é tirada da parte disponível de bens da transmitente, que folgadoamente comporta esta liberalidade, pelo que não deverá o seu valor ser levado à colação; Descrição do Imóvel: Apartamento 901, com área privativa de 29,66m², do Edifício “Emmanuel Filho”, situado na rua Engenheiro Guilherme Greenhalgh nº 16, bloco II, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, inscrito na PMN sob o nº 178.091-5, e a anexação dos lotes de terrenos nºs 27,28,29,30,31,32,33 e 34 da rua Cel. Moreira César, que mede 102,00m de frente pela rua Engenheiro Guilherme Greenhalgh, nos fundos 5 segmentos formando ângulos retos entre si, de 48,00m + 1,00m + 14,00m + 22,00m + 13,00m; do lado direito 30,00m em linha inclinada e do lado esquerdo 46,00m, confrontando do lado direito e fundos com uma pedreira e o prolongamento da rua Belisário Augusto e pelo lado esquerdo com a rua Cel. Moreira Cesar, com a qual faz esquina. Consta do memorial de incorporação registrado sob o nº 11, fls. 286, Lº 2C-1, matrícula 7391, que o edifício referido terá estacionamento comum para automóveis com 32 vagas, sendo 6 vagas no 2º pavimento. Proprietário: Olívio Vieira Netto, brasileiro, divorciado, funcionário público estadual, portador da identidade nº 192.487, expedido pelo M. EX, e 01176.425-5, expedido pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 017.760.107-87, residente e domiciliado na rua Eng. Guilherme Greenhald nº16, apto. 901, do bloco II, Icaraí, nesta cidade. Forma de Aquisição: Escritura de doação lavrada em 21/05/1999, em notas do 3º Ofício de Niterói, no Lº 519, fls. 190, nº 111, registrada sob nº R-14-14856; R-15 – (Partilha) – 14 de dezembro de 2020. Transmitente: Espólio de Olivio Vieira Netto, que era brasileiro, divorciado, aposentado, portador da identidade nº 01176425-5, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob nº 017.760.107-87, residia à rua Eng. Guilherme Greenhald nº 16, apto 901, Icaraí, nesta cidade. Adquirentes: 1) Luciane Pereira Vieira Kac, brasileira, avaliadora perita, portadora da identidade nº 06977608-6, expedida pelo IFP/RJ, em 03/03/99, inscrita no CPF sob nº 828.922.617-91, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com Bruno Kac, brasileira, portadora da identidade nº 04819292-6, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 641.675.267-00, residentes e domiciliados na rua Tiradentes, nº 171, Ingá, nesta cidade; 2) Leonardo

Pereira Vieira Moran, brasileiro, comerciante, portador da identidade nº 08276400-2, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 002.873.047-01, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Maria Antônia Moran Carrasco, inscrito no CPF sob o nº 060.998.248-82, residente e domiciliado na Rua Manoel Arellano, nº 5, Servilla, Espanha; e 3) Danielle de Azevedo Vieira, brasileira, solteira, advogada, portadora da identidade nº 105.707.28-5, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob nº 075.120.337-88, convivente em união estável com Alexandre Alves de Siqueira Barboza, brasileiro, separado judicialmente, portador da identidade nº 1.491.002, expedida pelo SSP/Brasília-DF, inscrito no CPF sob o nº 619.211.061-15, residente e domiciliada na SQSE – 301, bloco G, apto. 511, Brasília-DF. Os adquirentes houveram por herança do transmitente, na proporção de 1/3 para cada um do imóvel anteriormente matriculado, avaliado em 1.249.847,08; tudo de conformidade como formal de partilha, extraído dos autos de inventário respectivo, processo nº 0022901-24.2018.8.19-0002, expedido pelo Escrivão da 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói – RJ, e assinado em 08/09/2020, pelo Dr. Juiz de Direito daquela Vara, contendo sentença de 08/09/2020, transitada em julgado, prenotado em 28/09/2020; AV.16 – (Retificação do Registro nº R-15) – 22 de dezembro de 2020. Que, de conformidade com a Comunicação Interna nº 150/2020, bem como com amparo nos artigos nºs 1247 do Código funcional, fica retificado o registro nº R-15, para constar do mesmo que o nome correto da primeira herdeira é Liciane Pereira Vieira Kac, e não como ali constou, ratificando-o em todos os seus demais termos e condições. A presente está isenta de pagamento de custas, face ao Art. 43, inciso VI da Lei nº 3.350. Certidão emitida em 30/09/2026. De acordo com IPTU em referência a inscrição nº 178091-5, consta débito no valor de R\$ 2.366,13 mais acréscimos legais. Não consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM). 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. 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 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. 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). 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. Pode ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra remissão ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento da comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa. 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 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](http://www.tjrj.jus.br) ou [www.bb.com.br](http://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 ou TED. 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 no Art. 889 inciso I do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dezesseis dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, \_\_\_\_\_ Wallace Menezes Rangel, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra, ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS - Juíza de Direito.