



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2224
E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO aos Espólios de MARIA ARANDA FREIHEIT e ALFEU ARANDA FREIHEIT, na pessoa de seu herdeiro ERNESTO ARANDA FREIHEIT, e este por si, à IRENE FREIHEIT CORTES e à PEDRO PAULO PINHEIRO CORTES com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0103829-09.2011.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FRANCISCO MURATORI em face de Espólio de MARIA ARANDA FREIHEIT, Espólio de ALFEU ARANDA FREIHEIT, ERNESTO ARANDA FREIHEIT, IRENE FREIHEIT CORTES e PEDRO PAULO PINHEIRO CORTES, na forma abaixo:

A DRA. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito da Quadragésima Sétima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos Espólios de MARIA ARANDA FREIHEIT e ALFEU ARANDA FREIHEIT, na pessoa de seu herdeiro ERNESTO ARANDA FREIHEIT, e este por si, à IRENE FREIHEIT CORTES e à PEDRO PAULO PINHEIRO CORTES, que no dia **15.12.2026, 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 **17.12.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 1130/1131, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 1097 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 1095 - descrito e avaliado às fls. 1111/1112 (em 30/06/2026).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: Ao me dirigir ao endereço indicado não pude ter acesso ao interior do apartamento, tendo sido informada que o imóvel se encontra fechado e não há moradores. Fui atendida na portaria pelo Sr. Edésio Nunes - síndico do prédio, que prestou algumas informações. Não sendo possível avaliar as condições internas do imóvel avaliado. Objeto da avaliação: Trata-se de apartamento nº 301, situado na Rua Francisco Muratori nº 30, bairro de Santa Teresa, Rio de Janeiro, RJ. Caracterizado e dimensionado na matrícula nº 42.960, Fichas 01/02, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 0.584.040-0. Caracterização do imóvel: Apartamento 301, na posição de Frente, conforme guia de IPTU, com área edificada de 64 m2, situado na Rua Francisco Muratori, nº 30 – Santa Teresa/RJ. Prédio construído em 1952, informações conforme guia de IPTU. Prédio residencial construído em torre única com 3 pavimentos. O edifício não possui elevador. O acesso a entrada do prédio e aos apartamentos é exclusivamente pelas escadas. Não há porteiros nem circuito interno de TV. Há interfone nas unidades. Possui 04 apartamentos por andar, no total de 12 apartamentos no prédio. Não possui garagem. Localização da região: A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública mercados, colégios, farmácias e transporte público. A Rua Francisco Muratori é caracterizada por uma ladeira com subida moderada. Metodologia: Foi realizada vistoria no condomínio obtendo-se as informações acima descritas. Em seguida pesquisei valores nos sites eletrônicos de compra e venda de imóveis buscando amostras de valores de imóveis semelhantes, na região, bem como, pesquisa ao site da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento do Rio de Janeiro. VALOR: Assim, considerando a sua localização, área construída, idade e estado geral de conservação do condomínio, ATRIBUO ao bem acima descrito e sua correspondente fração ideal de terreno o valor de R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Convento de Santa Tereza**, encontra-se matriculado sob o nº 42960, em nome de **(R-4)** Espólio de Ernesto Freiheit; constando ainda da referida matrícula: **(R-5) – Partilha do direito e ação**: Formal de partilha extraído dos autos do inventário dos bens deixados pelo finado Ernesto Freiheit, expedido em 15.08.96, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de João Monlevade-MG, contendo sentenças proferidas em 02.02.69 e 28.10.97, aditamento de 07.11.97 e requerimentos de 26.10.95, 12.07.96, 24.04.97 e 13.01.98, protocolados neste cartório sob o nº 270.058, em 05.02.97. Transmittente: Espólio de Ernesto Freiheit. Adquirentes: 1) Maria Aranda Freiheit, viúva. 2) Alfeu Aranda Freiheit, solteiro. 3) Ernesto Aranda Freiheit, solteiro. 4) Irene Freiheit Cortes, casa pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77, com Pedro Paulo Pinheiro Cortes, (na proporção de 1/2 para a 1ª e 1/6 para cada um dos demais).- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0584040-0): R\$ 18.295,05 (dezoito mil, duzentos e noventa e cinco reais e cinco centavos), referente aos exercícios de 2002, 2004, 2007, 2009, 2011 e 2017 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1532780-2): R\$ 756,53 (setecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- 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 preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação. Cientes os Srs. Interessados que consta às fls. 1130/1131 o seguinte despacho ...*"Fixo a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que correrá a expensas do adquirente..."*.- 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos oito dias do mês de outubro 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, Eduardo Cruvello D'Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lorena Reis Bastos Dutra - Juíza de Direito.