



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
Rua Aristides Caire, nº 53, Sala 407, Méier, RJ.
Telefone: 3279-8146
E-mail: mei07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SORAYA DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, por si e como representante do Espólio de ANDRÉ LUIS AMORELLI DE FREITAS, ANDRÉ LUIS DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, FABRICIO DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS e GIULIANA DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0017551-97.2010.8.19.0208) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO YELLOW contra SORAYA DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, ANDRÉ LUIS AMORELLI DE FREITAS, ANDRÉ LUIS DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, FABRICIO DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS e GIULIANA DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, na forma abaixo:

O DR. ANDRE FERNANDES ARRUDA, Juiz de Direito da Sétima Vara Cível Regional do Méier, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, interessar possa especialmente à SORAYA DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, por si e como representante do Espólio de ANDRÉ LUIS AMORELLI DE FREITAS, ANDRÉ LUIS DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, FABRICIO DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS e GIULIANA DUQUE ESTRADA AMORELLI DE FREITAS, que no dia **05.10.2026, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07.10.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 186 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 221, 246, 249 e 252 - descrito e avaliado às fls. 305/306 (em 17/12/2024), com ratificação às fls. 347/349 (em 23/02/2026).- **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da Avaliação: Bem imóvel: Apartamento 318 - Bloco C, do edifício da Rua Padre Ildefonso Penalba, nº 151, Méier, Rio de Janeiro, RJ. Inscrição municipal: 0277450-3. Descrição: apartamento, área de 60 m2, idade 64 anos, posição e localização no trecho 001 da Rua Padre Ildefonso Penalba. Utilizado para fins residenciais, estado de conservação regular. Sem reformas recentes. Necessita de reparos simples e importantes. Apartamento 2 quartos. Sem vista. Janelas para outro apartamento. Segundo quarto e área de serviço vista para prisma interno do edifício. Composto por uma sala, dois dormitórios, um banheiro social, cozinha com armários planejados e pequena área de serviço, quarto e banheiro de serviço. Piso em carpete. Cozinha, área e banheiro em cerâmica. Janelas em madeira e vidro. Piso cozinha, área e banheiros em cerâmica. Banheiro social com janela, ventilação natural para prisma interno. Edifício tem porteiro. Região suprida de todos os melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de águas e esgotos. Próximo à linha do trem, farto comércio local, Fórum Regional do Méier, Corpo de Bombeiros, Delegacia de Polícia, hospitais e escolas. Diante do exposto, procedi à AVALIAÇÃO DIRETA com base em consulta às amostras em sites referentes à matéria, com base na documentação apresentada, ITBI, estado do imóvel e ainda, considerando a área em que o imóvel está localizado. Valor da AVALIAÇÃO do imóvel: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 37183, em nome de (R-6) Isaac Guerchon Cohen e sua mulher Marlene Guerchon Cohen; constando ainda da referida matrícula: (R-7) - **Promessa de Venda:** Isaac Guerchon Cohen e sua mulher Marlene Guerchon Cohen, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, prometeram vender o imóvel matriculado a Soraya Duque Estrada Amorelli de Freitas casada com Andre Luis Amorelli de Freitas, pelo regime da comunhão parcial de bens. - **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição 0277450-3): Não possui débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 144629-3): R\$ 443,76 (quatrocentos e quarenta e três reais e setenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2023 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 pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira).- 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, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- 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% à Leiloeira.- 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira 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, ao primeiro dia do mês de setembro 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, Eliane Ferreira De Carvalho Callado, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andre Fernandes Arruda - Juiz de Direito.