



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER**  
Rua Aristides Caire, nº 35, Sala 402, Méier, RJ.  
Telefone: 3279-8138 / 3279-8136 / 3279-8135  
E-mail: [mei05vciv@tjrj.jus.br](mailto:mei05vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à FRANCISCO CARLOS DE SOUZA e à ELIANE PRADO DE SOUZA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0012183-39.2012.8.19.0208) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MORADAS DO ENGENHO contra FRANCISCO CARLOS DE SOUZA e ELIANE PRADO DE SOUZA, na forma abaixo:

A DRA. CRISTINA GOMES CAMPOS DE SETA, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional do Méier - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à FRANCISCO CARLOS DE SOUZA e à ELIANE PRADO DE SOUZA, que no dia **05.08.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **10.08.2026**, 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 imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 456 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 474 e 754 - descrito e avaliado às fls. 507 (em 20/10/2018).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Imóvel: Constituído do Apartamento 301 do número 859, Bloco 02, da Rua Vinte e Quatro de Maio, composto por dois quartos com janela de alumínio, sala, sacada, banheiro social, banheiro de empregada e cozinha azulejados até o teto, piso do imóvel em cerâmica, portas em madeira pintada. Prédio: Imóvel situado em condomínio residencial constituído por 02 blocos, cada bloco com dois elevadores, com área de playground, academia, dois pisos de garagem, em construção de concreto e alvenaria, pintado, com seu terreno murado e gradeado na parte frontal. Conclusão: Com efeito, observando aparentemente as condições razoáveis de conservação do imóvel, além das características da idade do prédio e as considerações acima apontadas, e ainda considerando a sua localização, dimensões, área construída e características gerais, procedo à Avaliação Direta do imóvel acima descrito, atribuindo ao bem o valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 331.305,75 (trezentos e trinta e um mil, trezentos e cinco reais e setenta e cinco centavos). Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 60472, (R-2) em nome de Francisco Carlos de Souza e sua mulher Eliane Prado de Souza, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-3) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; (R-5) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2005.120.041959-3, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Francisco Carlos de Souza.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1824636-3): R\$ 9.396,19 (nove mil, trezentos e noventa e seis reais e dezenove centavos), referente aos exercícios de 2001 a 2006, 2008 a 2010, 2012, 2013, 2024 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2917496-8): R\$ 289,98 (duzentos e oitenta e nove reais e noventa e oito 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 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](http://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](http://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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta dias do mês de junho de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Cristina Raquel de Moura Frambach, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Cristina Gomes Campos de Seta - Juíza de Direito.