

6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Rio de Janeiro/RJ

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Hamilton Carvalho de Souza** (CPF 602.088.307-22), bem como dos titulares de domínio **UNZ Empreendimentos Imobiliários S.C. LTDA** (CNPJ 04.738.036/0001-25) e **Maestra Brasil Empreendimentos LTDA** (CNPJ 06.025.646/0001-00), nos autos da **Ação de Cobrança – Cotas Condominiais** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio do Edifício Centro Médico Rosário**. Processo nº **0474709-45.2014.8.19.0001**.

A Dra. **Luciana de Oliveira Leal Halbritter**, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Rio de Janeiro/RJ, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **19/05/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **22/05/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **22/05/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **10/06/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCERJA sob nº 325, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Comissão** – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*) que subrogam-se no preço da arrematação, seguindo com base no artigo 908 §1º do CPC, permitindo que seus credores possam prosseguir com a cobrança da dívida remanescente em face do executado, ora real devedor. Consta débito de IPTU no valor de R\$69.235,47 atualizado até janeiro/2026.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – Direitos possessórios sobre a sala 502 do edifício situado na Rua do Rosário, nº 151, e sua correspondente fração ideal de 0,0244 do respectivo terreno, que mede: 9,20m pela Rua do Rosário; nos fundos mede 3,67m, mais 0,25 (aprofundando o terreno), mais 5,55m; 30,80m à direita; 30,55m à esquerda; confronta à direita com o prédio nº 149 e à esquerda com o prédio nº 155, ambos da Rua do Rosário, de propriedade, respectivamente, de Armando de Oliveira Nobre e da Academia Brasileira de Letras ou seus sucessores; e, nos fundos com propriedade de Carneiro Sobrinho S/A ou sucessores. Imóvel objeto da matrícula nº 93468 do 2º ORI do Rio de Janeiro/RJ e com Inscrição Municipal sob nº 30722670-2.

De acordo com o laudo de avaliação indireta de fls. 424/425 o imóvel possui 39m<sup>2</sup> de área edificada e de utilização comercial, a sala contém dois ambientes e banheiro. Localizado na Rua do Rosário, nº 151, Sala 502, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

**Ônus da Matrícula** – Consta na R.3 (08/01/2019) a penhora exequenda. Consta na R.4 (14/08/2020) penhora em favor do Município do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0362903/34.2016.8.19.0001 da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital.

**Avaliação do bem** – (janeiro/2023) – R\$170.000,00 que atualizada até março/2026 perfaz R\$194.981,40. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**Condições** – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

**Intimação** – Ficam o Executado, os titulares de domínio e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

Nada mais.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2026.

**Luciana de Oliveira Leal Halbritter**  
Juíza de Direito