



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LANCHONETE NOSSA SENHORA DAS GRACAS LTDA (CNPJ/MF Nº 33.460.197/0001-09)**, **ANTONIO NUNES MUINO (CPF/MF Nº 066.701.307-59)**, e seu cônjuge, se casado for, **MANUEL JOAQUIM DA SILVA (CPF/MF Nº 371.409.577-20)**, e seu cônjuge, se casado for, **MARIA ELIZABETH RODRIGUES DA SILVA (CPF/MF Nº 321.194.293-91)**, e seu cônjuge, se casado for, **MILTON RAIMUNDO DE SOUZA (CPF/MF Nº 884.801.437-20)**, e seu cônjuge, se casado for e **ANTONIA DE MARIA ALVES DE SOUSA (CPF/MF Nº 190.106.303-82)**, e seu cônjuge, se casado for; dos credores: **MARIA CRISTIANE XAVIER DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 059.196.283-75)**, **IRANILDO ALVES FERREIRA (CPF/MF Nº 458.658.253-72)**, **WALTER RIBEIRO FIRMINO (CPF/MF Nº 170.829.647-65)**, **JOSIMARA ALVES FERREIRA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **FRANCISCO DOS SANTOS ARAUJO (CPF/MF Nº 043.208.611-08)**, **ANTONIO EDMILSON DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 010.803.387-21)** e **DANIELE MORAIS DA SILVA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**; bem como do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORMANDIE (CNPJ/MF Nº 29.167.756/0001-01)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Natascha Maculan Adum Dazzi, da 49ª Vara Cível – Foro da Capital do Rio de Janeiro, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação com Pedido de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **LANCHONETE NOSSA SENHORA DAS GRACAS LTDA (CNPJ/MF Nº 33.460.197/0001-09)**, **ANTONIO NUNES MUINO (CPF/MF Nº 066.701.307-59)**, **MANUEL JOAQUIM DA SILVA (CPF/MF Nº 371.409.577-20)**, **MARIA ELIZABETH RODRIGUES DA SILVA (CPF/MF Nº 321.194.293-91)**, **MILTON RAIMUNDO DE SOUZA (CPF/MF Nº 884.801.437-20)** e **ANTONIA DE MARIA ALVES DE SOUSA (CPF/MF Nº 190.106.303-82)**, nos autos do **Processo nº 0231722-02.2019.8.19.0001**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos das Normas da Corregedoria Geral de Justiça/RJ que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Ubaldino do Amaral, nº 20, Loja A, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20231-016 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Loja A do edifício situado na Rua Ubaldino do Amaral nº 20, esquina da Rua Washington Luiz nº 3 e sua correspondente fração ideal de 950/20.700 do respectivo terreno, que mede: 7,31m pela Av. Mem de Sá; 18,57m pela Rua Washington Luiz; 2,10m no canto formado pelo encontro dos alinhamentos da Rua Ubaldino do Amaral e Rua Washington Luiz; 30m pela Rua Ubaldino do Amaral, contados da interseção com o alinhamento da Rua Washington Luiz; 26m da linha oposta à Rua Washington Luiz, em divisa com os prédios 14 da Rua Ubaldino do Amaral e 98 e 102 da Rua do Rezende; e, 28,46m na linha oposta à Rua Ubaldino do Amaral, em divisa com o prédio 171 da Av. Mem de Sá ou o que for realmente encontrado entre os alinhamentos da Av. Mem de Sá, Rua Washington Luiz e Rua Ubaldino do Amaral e os muros e paredes que o separam das referidas propriedades confinantes.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	0563957-0	
Matrícula Imobiliária nº	87.392	2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
----------	------	-----	---------------------	----------





R. 06	09/01/2018	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
R. 07	09/01/2018	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
R. 08	09/01/2018	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
R. 09	09/01/2018	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
R. 10	09/01/2018	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
R. 11	09/01/2018	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
Av. 12	17/03/2023	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0100195-622020.5.01.0026	Maria Cristiane Xavier de Oliveira
Av. 13	21/08/2023	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0101033-73.2019.5.01.0047	Iranildo Alves Ferreira
Av. 14	27/02/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0100195-62.2020.5.01.0026	Maria Cristiane Xavier de Oliveira
Av. 15	01/04/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0100120-96.2021.5.01.0055	Walter Ribeiro Firmino
Av. 16	25/07/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0101346-86.2019.5.01.0062	Josimara Alves Ferreira
Av. 17	28/03/2025	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0100703-08.2020.5.01.0026	Francisco dos Santos Araújo
Av. 18	20/05/2025	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0100683-53.2022.5.01.0056	Antonio Edmilson do Nascimento
Av. 19	26/12/2025	Penhora	-	Daniele Moraes da Silva

OBS.01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas na matrícula, serão extintas.

OBS.02: A penhora deferida às fls. 620, está pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0146531-52.2020.8.19.0001), objetivando o reconhecimento de nulidade da execução, sob o argumento de vedação da incidência de juros, vedação de cumulação de multa e juros de mora, bem como vedação da utilização do CDI como índice de correção monetária. Os embargos foram julgados extintos, sem resolução do mérito por ausência de preparo. Trânsito em julgado em 31.05.2021.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 350.418,16 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/RJ.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.246.633,51 (Abr/2021 - Fls. 260/261).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **03 de julho de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 06 de julho de 2026, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação





nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 06 de julho de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 29 de julho de 2026, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/RJ e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob nº 281, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaltj.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/greri-eletronica>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido, conforme Portaria CGJ nº 2881/2019. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo





884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e





juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 9º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20030-021, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Rio de Janeiro, 08 de maio de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

