



Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

Avenida Hans Gaiser, 26-A - Bairro: Centro - CEP: 28605-220 - Fone: 22-2102-3915 - Email: 01vf-nf@jfrj.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5003812-75.2023.4.02.5105/RJ

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: DENISE BERNARDES GRILLO

EXECUTADO: DBG FRIBOURG FRIALP DELICATESSEN LTDA

EDITAL Nº 510020162301

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

“MODALIDADE ELETRÔNICA”

O Excelentíssimo Senhor Doutor SANDRO VALÉRIO ANDRADE DO NASCIMENTO, MM. Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Nova Friburgo/RJ, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento do presente EDITAL, que a 1ª Vara Federal levará à venda em arrematação pública, NA MODALIDADE ELETRÔNICA, nas datas, local e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados nos autos a seguir relacionados, nos termos dos artigos 879 ao 903, do Código de Processo Civil.

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

PRIMEIRO LEILÃO: dia 15/09/2026, com encerramento às 14:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO:** dia 15/09/2026, com encerramento às 15:00 horas, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC/2015), exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. **REPASSE: OS BENS NÃO ARREMATADOS SERÃO DISPONIBILIZADOS NOVAMENTE EM REPASSE, EM ATÉ 15 MINUTOS APÓS O ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO, COM DURAÇÃO DE 01:00 HORA.** Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

LOCAL: Através do site www.rioleiloes.com.br.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

RENATO GUEDES ROCHA, JUCERJA sob nº. 211/2015 – Telefone: 0800-500-9967, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br.

1) INFORMAÇÕES GERAIS E INTIMAÇÕES:

a) Fica, pelo presente, devidamente intimada a parte executada da designação supra e para, querendo, acompanhá-la, se não tiver sido encontrada quando da realização da intimação

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

pessoal (conforme art. 889, § único do Código de Processo Civil).

b) Atendendo ao disposto no art. 887, § 2º do Código de Processo Civil, autorizo o Leiloeiro Público designado a PUBLICAR O EDITAL DE LEILÃO www.rioleiloes.com.br, e, www.publicjud.com.br. Autorizo, igualmente a divulgar fotografias dos bens penhorados no sítio www.rioleiloes.com.br sem prejuízo de outras formas de publicidade, que venham a serem adotadas pelo Leiloeiro, tendentes a mais ampla publicidade da alienação.

b.1) Informações complementares: podem ser obtidas no sítio da Justiça Federal (“www.jfrj.jus.br”, no caminho “Consultas”; “Leilões Judiciais”), através do site do Leiloeiro Público www.rioleiloes.com.br, na sede desta Justiça Federal, localizada Avenida Engenheiro Hans Gaiser, nº. 26-A, Centro, Nova Friburgo/RJ, CEP: 28605-220, entre 12 e 17 horas, ou, ainda, por correio eletrônico dirigido à Secretaria do Juízo (01vf-nf@jfrj.jus.br).

c) Em caso de remição, pagamento ou parcelamento do débito no período compreendido entre a data da publicação do Edital de Leilão e a segunda praça/leilão, a parte executada deverá pagar 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação ou sobre o valor atualizado da dívida (o que for menor), a título de ressarcimento das despesas do Leiloeiro, limitado ao valor máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

d) A inclusão no presente Edital de Leilão de valores referentes a débitos de IPVA/Multa sobre os veículos, valor da dívida tributária atualizada para os processos com Parcelamento autorizado, bem como demais informações a respeito de ônus existentes sobre os bens, não impede que o Leiloeiro Oficial apresente na data do leilão valores e informações mais atualizadas de quando da expedição do edital.

e) Os licitantes ficam cientes de que serão observadas as seguintes condições:

e.1) A alienação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, conforme art. 892 do Código de Processo Civil.

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2



Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

I – O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

II – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

III – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;

IV – Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação.

Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

ATRASSO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.

e.2) Sobre o valor da arrematação, fica arbitrada a comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante;





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

e.3) O arrematante recolherá, ainda, as custas de arrematação no percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor da arrematação, observado o mínimo de 10 (dez) UFIR e o máximo de 1.800 (mil e oitocentas) UFIR, nos termos da Lei nº 9.289/1996 (Tabela III); O recolhimento deverá ser feito através da (GRU) Guia de Recolhimento da União, conforme determina a Resolução nº 03/2011, do TRF-2ª Região;

e.4) Deverá ser observado, para o segundo leilão, que não serão deferidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação;

e.5) Em relação aos lances ocorridos de forma online, os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

e.6) O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local,

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do Leiloeiro.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste profissional quanto a demora na posse ou transferência do bem arrematado, divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo MM. Juízo Comitente.

e.7) Tendo em vista a natureza originária da aquisição, tendo em vista o contido nos termos dos artigos 130 do CTN, 1.499 do CC., 903, §5º, I, Código de Processo Civil e artigo 141-II da lei 11.101/05, os bens serão entregues ao arrematante livres e desembaraçados, sendo que no caso de bem imóvel receberá a coisa livre de tributos de âmbito municipal (IPTU e contribuições de melhoria), que será sub-rogados sobre o preço da arrematação, conforme o art. 130 do CTN, observado o contido no art. 187 do mesmo diploma legal, sendo o valor arrematado insuficiente para atender aos credores preferenciais, deverá a Fazenda Pública Municipal ser comunicada, também por ofício, de que o arrematante não responderá pelos





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

tributos que eventualmente ainda lhe sejam devidos. Aplicável analogicamente ao IPVA, conforme decisão no AgRg no REsp 1322191/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/09/2012, DJe 26/09/2012. No caso de veículos, o arrematante não arcará também com as multas de trânsito eventualmente existentes sobre estes bens até a data da arrematação, que em face de seu caráter personalíssimo, não serão transferidas ao arrematante”.

e.8) O arrematante arcará, todavia, com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da expedição da carta de arrematação;

e.9) Em caso de arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, a teor do artigo 901 § 2º do Código de Processo Civil;

e.10) O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação;

e.11) A remoção e o transporte do bem arrematado são de responsabilidade do arrematante, correndo as despesas correlatas por sua conta;

e.12) Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

f) Todas as pessoas físicas capazes e as pessoas jurídicas regularmente constituídas podem participar do leilão, exceto os incapazes, os Depositários/Executados, dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade, dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados, do juiz, membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivão e demais servidores e auxiliares da Justiça, conforme determina o art. 890,

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2



Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

do Código de Processo Civil.

g) Ciente aos eventuais interessados na aquisição de bens em Leilão Judicial perante este Juízo, que a aplicação do art. 890 do Novo Código de Processo Civil/2015, estende-se àqueles que atuam ou já atuaram junto a Justiça Federal da 2ª Região, bem como os respectivos cônjuges ou companheiros, seja qual for o regime de bens, e mesmo para os relacionamentos já dissolvidos, bem como aos respectivos parentes, consanguíneos ou afins, em linha reta, ou na colateral, até o terceiro grau, conforme art. 144, IV, c/c 148 do Novo Código de Processo Civil/2015, bem como decidido pelo C. STJ no REsp 1.368.249-RN; Rel. Min. Humberto Martins, STJ, 2ª T, j. 16/04/2013, DJe 25/04/2013 e C. CNJ no PCA 0001535-37.2013.2.00.000, DJ 02/12/2013.

h) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes/adjudicantes, reclamações posteriores sobre os bens ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal previstas no artigo 358 do Código Penal Brasileiro (“Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência”).

i) Em caso de arrematação, o exequente (Fazenda Pública) pode adjudicar os bens arrematados, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 24, Lei 6.830/80). Não será transferido o domínio dos bens arrematados antes de verificado o decurso desse prazo.

j) VISTORIA DO BEM. A localização dos bens para visitação é a declarada neste edital. Antes dos dias marcados para o leilão, os interessados terão o direito de visitação dos bens

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

nos locais em que se encontram. A visitação livre pode dar-se de segunda-feira a sexta-feira, das 9:00 horas às 17:00 horas. Se o Executado ou Depositário impedir(em) a visitação ao bem, o interessado deve entrar em contato com o escritório do Leiloeiro Oficial nomeado ou peticionar ao M. Juízo requerendo ordem para a visitação acompanhado por Oficial de Justiça, que serão atendidos na medida das possibilidades da Justiça.

k) O Leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

l) Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

2) DO LEILÃO ELETRÔNICO

2.1) Quem pretender arrematar os bens abaixo relacionados deverá OFERTAR LANCES PELA INTERNET, através do site www.rioleiloes.com.br, devendo os interessados efetuarem cadastramento prévio na forma solicitada pelo referido site, no prazo máximo de 24h antes do leilão eletrônico, confirmarem os lances e efetuar o depósito dos valores da arrematação à disposição do Juízo, via depósito judicial, conforme disposto no item 1, alínea e.1) acima. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

2.2) Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelo Leiloeiro Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram,





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

2.3) Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos após o recebimento das Guias de Depósito Judicial relativo ao lance ofertado, da Guia de GRU para recolhimento das custas de arrematação, bem como do número da conta bancária que o Leiloeiro indicar para o depósito/transferência do valor correspondente a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação do bem, bem como da comprovação dos pagamento pelo Arrematante através do e-mail: financeiro@leiloesjudiciais.com.br.

2.4) Não sendo efetuado o depósito, o gestor comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.

2.5) Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes



Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

(arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

2.6) VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

2.7) Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

3) DIREITO DE PREFERÊNCIA:





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

3.1) Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

3.2) Assim, para que QUEM TIVER DIREITO (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência do bem leiloadado, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.rioleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência. Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao TERCEIRO, se desejar, no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.

4) – DO BEM:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5003812-75.2023.4.02.5105
EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04)
EXECUTADOS: DBG FRIBOURG FRIALP DELICATESSEN LTDA (CNPJ: 18.325.475/0001-13) e DENISE BERNARDES GRILLO (CPF: 811.743.147-53)
BEM: 01 (um) Apartamento nº 102 (cento e dois) do Bloco 05 (cinco) do Condomínio Park
5003812-75.2023.4.02.5105 **510020162301.V2**





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

Palace no terreno situado na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 3080, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, com direito a 03 (três) vagas de garagem, sendo 02 (duas) vagas no subsolo e 01 (uma) vaga no estacionamento ao ar livre e a correspondente fração ideal de 0,005020 do respectivo terreno. O terreno mede de frente pela Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, 64,31m (parte em curva externa, subordinada a um raio de 307,00m), mais 113,00m em reta, mais 59,30m em curva interna subordinada a um raio de 30,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Raymundo Magalhães Júnior (Escritor), por onde mede 245,00m, partindo do alinhamento desta Avenida, até o limite com o lote 02 do PAL 39663; desse ponto e sempre limitando com o referido lote 02, mede 75,85m (estreitando o terreno), mais 43,00m (aprofundando o terreno), mais 75,85m (alargando o terreno) e alcançando novamente o alinhamento da Avenida Raymundo Magalhães Junior (Escritor), medindo ainda por este último logradouro 12,00m; nos fundos mede, partindo do alinhamento da Rua Orlando de Brito (Pintor), 28,00m limitando com os fundos do lote 01 do PAL 34128 quadra 'C', mais 27,00m aprofundando o terreno, limitando com parte da lateral direita do lote 01 da quadra C do PAL 34128, mais 27,00m estreitando o terreno, limitando com os fundos do lote 02 da quadra C, do PAL 34128, mais 29,00m aprofundando o terreno limitando com parte da lateral esquerda do lote 02 da quadra C do PAL 34128 mais 27,00m estreitando o terreno, limitando com os fundos do lote 03 da quadra C do PAL 34128, mais 15,00m aprofundando o terreno, limitando com parte da lateral esquerda do lote 03 da quadra C do PAL 34128 mais 271,00m estreitando o terreno, limitando com os fundos dos lotes 4 a 16 da quadra C do PAL 38307, alcançando o alinhamento da Avenida Raymundo Magalhães Júnior (Escritor); à esquerda, partindo do alinhamento da Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso mede, 154,00m limitando com os lotes 10 da quadra B e 11 da quadra A do PAL 34128, alcançando o alinhamento da Rua Paulo Carneiro (Embaixador) medindo por este





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

alinhamento: 25,50m (estreitando o terreno) mais 30,00m (aprofundando o terreno) mais 26,00m (alargando o terreno) mais 10,00m (aprofundando o terreno) mais 4,71m em curva interna subordinada a um raio de 3,00m (aprofundando o terreno) mais 130,00m (alargando o terreno) em reta, mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Orlando de Brito (Pintor) por onde mede 10,00m em reta. Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Registro: A unidade imobiliária possui 04 (quatro) quartos, sendo 02 (duas) suítes, além de sala de estar, jantar, varanda, área de serviço, dependência de empregada e cozinha, lavabo. Possui cerca de 254,00m² (duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados), conforme informado por terceiros. O edifício conta ainda com ampla portaria, 2 elevadores por coluna, academia, sauna, sala de massagem, salão de festas, sala motorista, alojamento funcionário, grupo gerador, carregador carro elétrico. O condomínio Park Palace é um condomínio de alto padrão de classe média alta na região da Barra da Tijuca, e possui além de 06 blocos de edifícios de apartamentos, dezenas de casas. O espaço conta com clube de lazer na área comum, com academia, quadras de esportes, além de ruas arborizadas e segurança permanente com acesso controlado por vigilância presencial. Trata-se de construção com bom estado de conservação externo, com finalidade estritamente residencial, não sendo franqueada a verificação dos cômodos do imóvel. O imóvel localiza-se em bairro nobre, em logradouro asfaltado, em área residencial, ladeado por imóveis residenciais, estando em logradouro interno de condomínio com frente para Avenida das Américas, importante via de ligação com diversos bairros da zona oeste, em área nobre do bairro Barra da Tijuca. Fica próximo ao terminal Alvorada e ao Barra Shopping, entre outros centros comerciais, tendo no entorno escolas, clínicas, igrejas, mercados, restaurantes e vasto transporte, além de todo tipo de serviço e comodidade. Fica há cerca de 2 minutos de carro da praia da Barra da Tijuca. Imóvel com Inscrição Municipal 2023881-2 e matriculado sob o nº

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

122.309 no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 2.740.000,00 (dois milhões, setecentos e quarenta mil reais), em 12 de fevereiro de 2026.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 1.370.000,00 (um milhão, trezentos e setenta mil reais).

DEPOSITÁRIO: Não informado.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 3080, Bloco 05, Apartamento 102, Condomínio Park Palace, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 151.289,27 (cento e cinquenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e vinte e sete centavos), em 20 de fevereiro de 2026.

ÔNUS: Hipoteca em favor de Adilson Cotrim de Moraes e Rosimary Netto Cotrim de Moraes; Penhora nos autos nº 0817828-23.2023.8.19.0209, em favor de Adilson Cotrim de Moraes e Rosimary Netto Cotrim de Moraes, em trâmite na 3ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 5001837-52.2022.4.02.5105, em trâmite na 1ª Vara Federal de Nova Friburgo/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 5003412-95.2022.4.02.5105, em trâmite na 1ª Vara Federal de Nova Friburgo/RJ; Penhora nos autos nº 0100953-96.2024.5.01.0512, em favor de Valdeir Telis de Oliveira, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Nova Friburgo/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 5002080-78.2026.8.24.0523, em trâmite na Vara Regional de Garantias de Florianópolis/SC; Indisponibilidade nos autos nº 0101495-80.2025.5.01.0512, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Nova Friburgo/RJ; Débitos Municipais inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 82.245,09 (oitenta e dois mil, duzentos e quarenta e cinco reais e nove centavos); Débitos de IPTU – Exercício 2026 no

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2





Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

valor de R\$ 11.538,36 (onze mil, quinhentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos), em consultas realizadas em 14 de julho de 2026. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

E para que chegue o presente EDITAL ao conhecimento dos executados e de terceiros interessados, e para que não possam, no futuro, alegar ignorância, expeçam-se editais de igual teor, que serão publicados no www.rioleiloes.com.br e, www.publicjud.com.br na forma da lei (art. 887, § 2º do Código de Processo Civil), bem como no Diário Eletrônico da Justiça Federal da 2ª Região – e-DJF2R e afixados no local de costume. Expedido nesta cidade de Nova Friburgo/RJ, 20 de agosto de 2026. Eu, _____ Diretor(a) de Secretaria, conferi e subscrevi.

SANDRO VALÉRIO ANDRADE DO NASCIMENTO
MM. Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Nova Friburgo
Seção Judiciária do Rio de Janeiro

Documento eletrônico assinado por **SANDRO VALERIO ANDRADE DO NASCIMENTO, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510020162301v2** e do código CRC **3b07f42c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): SANDRO VALERIO ANDRADE DO NASCIMENTO

Data e Hora: 20/08/2026, às 18:08:26

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301.V2





Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo

Disponibilizado no D.E.: 21/08/2026
Prazo do edital: 06/10/2026
Prazo de citação/intimação: 14/10/2026

5003812-75.2023.4.02.5105

510020162301 .V2

