



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

AV. VENEZUELA, 134, 6º ANDAR - Bairro: SAÚDE - CEP: 20081-312 - Fone: (21) 321-87634 - www.jfrj.jus.br -
Email: 03vfef@jfrj.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL N° 0000883-88.2008.4.02.5103/RJ

EXEQUENTE: AGENCIA NACIONAL DE AGUAS - ANA

EXECUTADO: USINA SAPUCAIA S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

EDITAL N° 510013572429

EXECUÇÃO FISCAL N° 0000883-88.2008.4.02.5103/RJ

EXEQUENTE: AGENCIA NACIONAL DE AGUAS - ANA

EXECUTADO: USINA SAPUCAIA S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E DE INTIMAÇÃO

A DOUTORA FERNANDA DUARTE LOPES LUCAS DA SILVA, JUIZA FEDERAL TITULAR DA 3ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÕES FISCAIS, DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA FORMA DA LEI, E NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES:

FAZ SABER, aos que o presente **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E DE INTIMAÇÃO** virem ou dele conhecimento tiverem e **USINA SAPUCAIA S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**, executado nos autos do Processo de Execução Fiscal n° 0000883-88.2008.4.02.5103/RJ, em que é Exequente a AGENCIA NACIONAL DE AGUAS - ANA, que o Leiloeiro Público LEONARDO SCHULMANN, tel(s). 2532-1705 e 2532-1739 nomeado e devidamente autorizado por este Juízo, promoverá os leilões eletrônicos nos dias **14/08/2024 (1ª hasta)** e **21/08/2024 (2ª hasta)**, **18/09/2024 (1ª hasta)** e **09/10/2024 (2ª hasta)**, **13/11/2024 (1ª hasta)** e **03/12/2024 (2ª hasta)**, para a realização da venda judicial do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) nestes autos. A venda será feita pela melhor oferta, sendo que o preço mínimo estipulado pelo juiz é de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **IMÓVEL:** Imóvel rural denominado “Fazenda Santa Luzia”, registrado no Cartório do **5º Ofício de Campos dos Goytacazes, sob as atuais matrículas nºs 00019310/ficha 001** (gleba/parte 01, medindo 912,6652 hectares) e **00019311/ficha 001** (gleba/parte 02, medindo 1807909 hectares), depois do georreferenciamento das terras., registrado anteriormente sob a matrícula nº 8249, livro nº2-AB e fls. 223, localizado no 3º Subdistrito de Campos dos Goytacazes, com área atual de 1.021.4561 hectares e confrontações próprias descritas nas respectivas matrículas. O bem está cadastrado no INCRA sob o 513.016.070.882-3. Descrição: Trata-se de terras com áreas de brejos, encostas com matas, valas e canais de irrigação, lagos, estrada de acesso e com uma área de 538,78 hectares destinado ao cultivo de cana de açúcar e outra área de 243,12 destinada a pastos para criação de gado, segundo informações prestadas pelo SR. Gotardo Marques Brum, supervisor agrícola da COAGRO (cooperativa que está instalada no parque industrial da antiga Usina

0000883-88.2008.4.02.5103

510013572429 .V4



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

Sapucaia S/A) e mapa de uso das terras. A referida fazenda está localizada nos fundos da antiga Usina Sapucaia (atualmente COAGRO) e é acessada por estrada de terra batida que parte da apontada usina em direção à Pedreira Sapucaia e Itararé, margeando o Rio Paraíba do Sul. As terras são planas, possuindo partes mais baixas (próximas ao rio) e partes mais elevadas, havendo algumas cercas de arame delimitando a área, que foi identificada como auxílio do Sr. Gotardo Marques Brum e por meio do mapa do imóvel. Observo que consta nas respectivas matrículas do imóvel “Santa Luzia”, ora penhorado, averbação, em 26/06/2014, de um contrato particular de arrendamento das referidas terras celebrado nos autos findos da Recuperação Judicial da Usina Sapucaia S/A (processo nº 0024230-16.2010.8.19.0014, que tramitou pelo juízo da 03ª Vara Cível desta Comarca) datado de 16/09/2013, em favor da empresa KURGAN RJ PARTICIPAÇÕES S/A – CNPJ 17.873.502/0001-20, sendo interveniente garantidora MPE – PARTICIPAÇÕES EM AGRONEGÓCIOS S/A, CNPJ 04.743.819/0001-08, pelo prazo de 30 anos e no valor de R\$ 130.000.000,00. Posteriormente, em 16/07/2014, foi averbado outro contrato particular, datado de 18/11/2013, referindo-se ao subarrendamento da mencionada fazenda, em favor da COAGRO- COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, CNPJ: 05.500.757/0001-68, pelo prazo de 29 anos e 10 meses e no valor de 10,67 toneladas de cana de açúcar na esteira (deduzidas as despesas), totalizando 45.803,11 toneladas por ano(safra). A COAGRO, por sua vez, firmou outros contratos, que estão averbados nas matrículas do indigitado bem, com diversos parceiros para exploração das ditas terras (cultivo e fornecimento de cana e criação de gado), segundo oficial de Justiça. **A Avaliação Total do(s) bem(s) foi estipulada em R\$ 27.435.803,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, oitocentos e três reais).** A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 13.717.902,00 (treze milhões, setecentos e dezessete mil, novecentos e dois reais), conforme decidido nos autos. De acordo com as peças disponíveis nos autos constam contrato de locação e/ou penhoras e/ou hipotecas e/ou recurso e/ou processo pendente sobre o referido imóvel. Os leilões serão promovidos no endereço eletrônico www.schulmann.com.br, nas seguintes condições: início dos lances a partir da data de disponibilização do edital no sítio da Justiça Federal do Rio de Janeiro, com previsão de término às 14 horas da data da 1ª hasta pública, sendo finalizado após três minutos consecutivos sem lance. Caso não haja licitantes ao final da 1ª hasta designada, 24 horas após o término desta, serão autorizados novos lances com previsão de término às 14 horas da data da 2ª hasta designada, sendo finalizado após 3 minutos consecutivos sem lance, a ser realizada em iguais condições de venda. Condições: O(s) bem(ns) poderá(ão) ser examinado(s) pelos interessados no período compreendido entre a data de intimação e o último Leilão, nos dias úteis, no horário das 09:00 às 17:00 horas, bem como estará(ão) em exposição nos locais indicados no site; - Os leilões se realizarão exclusivamente na modalidade eletrônica. Ficam os licitantes cientes de que é necessário cadastro prévio de no mínimo 24 horas antes das datas dos leilões para ser autorizado a dar lances. O cadastro será feito no endereço eletrônico do leiloeiro, www.schulmann.com.br, a identificação das pessoas físicas será feita através de documento de identidade, do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério de Fazenda e do comprovante de residência. As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo portar comprovante de CNPJ e cópia do referido Ato Estatutário. Todos poderão fazer-se representar por procurador com poderes específicos. O cadastramento será gratuito e constituirá requisito indispensável para a



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas por ocasião do cadastramento. O cadastramento implicará na aceitação da integralidade das disposições da Resolução CNJ nº 236/2016, assim como das demais condições estipuladas neste edital; Ficam cientes de que venda será feito no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão, devendo o Sr. Leiloeiro providenciar imediatamente a abertura da conta e o contato com o arrematante para fornecer os dados necessários para que este efetue o depósito/transferência do valor total da arrematação à disposição do juízo e comprove, preferencialmente, mediante petição e, caso não seja possível efetuar o peticionamento eletrônico, pelo envio de mensagem eletrônica via o e-mail institucional : 03vgef@jfrj.jus.br. Caso o autor do maior lance não efetive o pagamento da arrematação, será esta oportunidade concedida ao segundo maior lance e assim sucessivamente, até o valor do preço mínimo. Ao autor que não comprovar o pagamento, será imposto as despesas do leiloeiro, assim como o percentual a ser fixado por este juízo a título de comissão prestado por aquele auxiliar, além da proibição de participação em novos certames, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital, 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”); - Do pagamento da venda serão subrogados os débitos de IPTU e condomínio do bem penhorado, obedecendo as preferências legais cabendo ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) da arrematação, mais as despesas do Leiloeiro. 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 pessoal, conforme artigo 889, parágrafo único do CPC, bem como – se for o caso - os credores hipotecários e pignoratícios, senhorio direto, condomínio e usufrutuários, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, do leilão designado para as datas, horário e local mencionados. Intime-se o executado de que na hipótese de frustrar o leilão, após a publicação do edital de leilão, ser-lhe-á imposto as despesas realizadas pelo leiloeiro. O presente edital é publicado e afixado no local de costume, na forma da Lei, para que chegue ao conhecimento do executado e dos terceiros interessados. Eu, Evanio de Souza Pereira, Técnico Judiciário, digitei e eu Alexandre Lins Giraldes, Diretor de Secretaria, conferi (Ass.) **FERNANDA DUARTE LOPES LUCAS DA SILVA**, Juíza Federal Titular da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais.

Documento eletrônico assinado por **FERNANDA DUARTE LOPES LUCAS DA SILVA, Juíza 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 **510013572429v4** e do código CRC **7a95440f**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): **FERNANDA DUARTE LOPES LUCAS DA SILVA**
Data e Hora: 26/6/2024, às 18:5:12