



**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 Nº 0109002-07.2017.4.02.5111/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** C.C.L.JESUS TRATORES

**EXECUTADO:** CARLA CRISTINA LOURENCO DE JESUS

**EDITAL Nº 510013665232**

**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 **C.C.L.JESUS TRATORES**, CNPJ: 08.491.728/0001-75 e **CARLA CRISTINA LOURENCO DE JESUS**, CPF: 014.856.597-28, executados nos autos do **Processo de Execução Fiscal nº 0109002-07.2017.4.02.5111**, em que é Exequente a UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, 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:** Unidade 46 (quarenta e seis) do Condomínio Solar Tropical, formado pelo lote de terreno designado pelo n 01(um) da quadra 69 (sessenta e nove) do Loteamento denominado Itablu, situado no 3º Distrito deste Município de Mangaratiba, resultante do remembramento dos lotes 01(um), 02(dois) e 03(três), e alteração de projeto, conforme processo nº. 10263/02 pela Prefeitura Municipal desta cidade, que tem as seguintes características e confrontações: Com 194,84m² de área, medindo 12,00m de frente para a RJ-14; 15,89m pelo lado direito confrontando com a unidade 47; 16,78m pelo lado esquerdo confrontando com a unidade 45; 12,00m nos fundos confrontando com a área da Rede Ferroviária; todos do mesmo condomínio, correspondendo a 21,57/1000 de fracção ideal, consoante descrição e confrontações da certidão de ônus reais do referido imóvel. Imóvel matriculado sob o nº 3736 do Ofício Único do Município de Mangaratiba/RJ. **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. A Avaliação Total do(s) bem(s) foi estipulada em R\$ 102.000,00 (Cento e dois mil reais). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 51.000,00 (Cinquenta e um mil reais), conforme decidido nos autos. IMÓVEL: LOTE N.º 04 (QUATRO) DA QUADRA 01 (UM) resultante do desdobramento da área remanescente nº 2**



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

com 29.080,20m<sup>2</sup>, no loteamento denominado FRONTAL DAS ILHAS, situado no primeiro distrito deste Município de Itaguaí (antigo 4º distrito), sem benfeitorias, assim descrito e caracterizado: Com a área de 740,00m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta metros), medindo 20,00m (vinte metros) com frente para BR-101, confrontando à direita com 37,00m (trinta e sete metros) para o lote 03 (três), esquerda com 37,00m (trinta e sete metros) para a Rua 05 (cinco), fundos com 20,00m (vinte metros) para a Estrada de Ferro, consoante descrição e confrontações da certidão de ônus reais do referido imóvel. Imóvel matriculado sob o nº **15.589** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Itaguaí/RJ. Segundo o Oficial de Justiça trata-se de imóvel sem benfeitorias. **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. A Avaliação Total do(s) bem(s) foi estipulada em R\$ 338.135,60 (trezentos e trinta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e sessenta centavos). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 169.068,00 (cento e sessenta e nove mil sessenta e oito reais), conforme decidido nos autos. IMÓVEL: LOTE N.º 03 (TRÊS) DA QUADRA 01 (UM) resultante do desdobramento da área remanescente nº 2 com 29.080,20m<sup>2</sup>, no loteamento denominado FRONTAL DAS ILHAS, situado no primeiro distrito deste Município de Itaguaí (antigo 4º distrito), sem benfeitorias, assim descrito e caracterizado: Com a área de 740,00m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta metros quadrados), medindo 20,00m (vinte metros) com frente para à BR-101, confrontando à direita com 37,00m (trinta e sete metros) para o lote 02 (dois), esquerda com 37,00m (trinta e sete metros) para a lote 04 (quatro), fundos com 20,00m (vinte e metros) para a Estrada de Ferro, consoante descrição e confrontações da certidão de ônus reais do referido imóvel. Imóvel matriculado sob o nº **15.588** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Itaguaí/RJ. Segundo o Oficial de Justiça trata-se de imóvel sem benfeitorias. **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. A Avaliação Total do(s) bem(s) foi estipulada em R\$ 338.135,60 (trezentos e trinta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e sessenta centavos). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 169.068,00 (cento e sessenta e nove mil sessenta e oito reais), conforme decidido nos autos. IMÓVEL: LOTE DE TERRENO N.º 02 (DOIS) DA QUADRA 01 (UM), do loteamento denominado FRONTAL DAS ILHAS, situado no primeiro distrito deste Município de Itaguaí (antigo 4º distrito), sem benfeitorias, assim descrito e caracterizado: Com a área de 547,60m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta e sete metros quadrados e sessenta), medindo 14,80m (quatorze metros e oitenta) de frente para Estrada de Rodagem Rio Santos, com igual largura nos fundos, onde confronta com a Estrada de Ferro Central do Brasil; com 37,00m (trinta e sete metros) de extensão de ambos os lados, confrontando a direita com o lote 01 e a esquerda com o lote 03, consoante descrição e confrontações da certidão de ônus reais do referido imóvel. Imóvel matriculado sob o nº **15.543** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Itaguaí/RJ. Segundo o Oficial de Justiça trata-se de imóvel sem benfeitorias. **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. A Avaliação Total do(s) bem(s) foi estipulada em R\$ 250.220,34 (duzentos e cinquenta mil duzentos e vinte reais e trinta e quatro centavos). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 125.111,00 (cento e vinte e cinco mil cento e onze reais), conforme decidido nos autos. IMÓVEL: LOTE N.º. 1 (UM) DA QUADRA N.º. 01******



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

(UM) desmembrado do loteamento denominado "FRONTAL DAS ILHAS", situado no primeiro distrito deste município de Itaguaí (antigo 4º distrito), sem benfeitorias, assim descrito e caracterizado: Com a área de 574,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta e quatro metros quadrados), medindo 14,80m (quatorze metros e oitenta) de frente para a Estrada de Rodagem Rio Santos, com 21,00m (vinte e um metros) de largura nos fundos, onde confronta com a Faixa de domínio da Estrada de Ferro, com 28,00m (vinte e oito metros) mais 10,00m (dez metros em linha quebrada) do lado direito, confrontando a *área no aedificandi*, e com 37,00 metros (trinta e sete metros) pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 02, consoante descrição e confrontações da certidão de ônus reais do referido imóvel. Imóvel matriculado sob o nº 15.564 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Itaguaí/RJ. Segundo o Oficial de Justiça trata-se de imóvel sem benfeitorias. **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. A Avaliação Total do(s) bem(s) foi estipulada em R\$ 262.283,56 (duzentos e sessenta e dois mil duzentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 131.142,00 (cento e trinta e um mil cento e quarenta e dois reais), conforme decidido nos autos. Os leilões serão promovidos no endereço eletrônico [www.schulmann.com.br](http://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](http://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 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/transfêrencia 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 :**



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

**03vfef@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, Marisa Vasquez Barros da Silva, Técnico Judiciário, digitei e eu Alexandre Lins Giraldes, Diretor de Secretária, 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 **510013665232v26** e do código CRC **f8ccd4d9**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FERNANDA DUARTE LOPES LUCAS DA SILVA

Data e Hora: 8/7/2024, às 16:24:36

---

0109002-07.2017.4.02.5111

510013665232.V26