



Disponibilizado no D.E.: 14/02/2025
Prazo do edital: 18/02/2025
Prazo de citação/intimação: 10/03/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

Avenida Venezuela, 134, bloco B/6º andar - Bairro: Saúde - CEP: 20081-312 - Fone: (21)3218-7653 - <https://www.jftrj.jus.br> - Email: 05vfef@jftrj.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0001550-69.2011.4.02.5103/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: USINA SAPUCAIA S/A

EDITAL Nº 510015427652

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E DE INTIMAÇÃO

A DOUTORA BIANCA STAMATO FERNANDES, JUÍZA FEDERAL DA QUINTA VARA FEDERAL DE EXECUÇÃO FISCAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA 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**, com prazo de **10 (dez) dias**, virem ou dele conhecimento tiverem e a **USINA SAPUCAIA S/A**, executado(s) nos autos do Processo de Execução Fiscal nº **0001550-69.2011.4.02.5103/RJ** em que é Exequente a(o) **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** que o Leiloeiro Público **LEONARDO SCHULMANN**, inscrito na JUCERJA como n.º 116, tels. 2532-1705 e 2532-1739, nomeado e devidamente autorizado por este Juízo, promoverá os leilões eletrônicos nos dias **17/03/2025 (1ª hasta)** e **20/03/2025 (2ª hasta)**, bem como **07/04/2025 (1ª hasta)** e **10/04/2025 (2ª hasta)**, para a realização da venda judicial do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) nestes autos. A venda será feita, na **17/03/2025 (1ª hasta)**, com o início dos lances a partir da data de disponibilização do EDITAL no sítio da Justiça Federal do Rio de Janeiro, pela melhor oferta acima ou igual ao valor da avaliação, com previsão de término às 14 horas. Caso não haja licitantes ao final da 1ª hasta designada, prosseguirão os procedimentos nas demais hastas **20/03/2025 (2ª hasta)**, **sendo a venda realizada pela melhor oferta acima de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, em iguais condições de venda, caso não haja licitante, a venda será feita, na **1ª hasta (07/04/2025)**, com o início dos lances a partir da data do fim da 2ª hasta em 20/03/2025, pela melhor oferta acima ou igual ao valor da avaliação, com previsão de término às 14 horas. Caso não haja licitantes ao final da 1ª hasta designada, prosseguirão os procedimentos nas demais hastas **10/04/2025 (2ª hasta)**, **sendo a venda realizada pela melhor oferta acima de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, em iguais condições de venda do(s) seguinte(s) bem(ns), conforme descrição a seguir:

IMÓVEL: IMÓVEL CONSTANTE DO CONJUNTO RURAL DENOMINADO “FAZENDA SANTA LUZIA”, REGISTRADO NO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DESTA CIDADE, SOB A MATRÍCULA Nº. 8.249, NO LIVRO Nº. 2-AB E NAS FILS. 223, LOCALIZADO NO 3º. SUBDISTRITO DESTA CIDADE, FORMADO PELA ANEXAÇÃO DO IMÓVEL COM A DENOMINAÇÃO PRÓPRIA DE SANTA LUZIA E DA ÁREA DE 1.551.300 M², DESMEMBRADA DO IMÓVEL DENOMINADO SANTO ANTÔNIO, QUE SE FORMOU PELA ANEXAÇÃO DOS IMÓVEIS SANTO ANTÔNIO E LUANDA, DITO IMÓVEL RURAL COM A SUPERFÍCIE DE 10.408.500 M², (UM MIL E QUARENTA HECTARES E MAIS OITO MIL E QUINHENTOS) CORRESPONDENTES A 215 ALQUEIRES GEOMÉTRICOS E MAIS 2.500 M², QUE SE CONFRONTA PELA FRENTE COM O RIO PARAIBA DO SUL, POR UM LADO COM A FAZENDA SAPUCAIA, PERTENCENTE A USINA SAPUCAIA S/A, NOS FUNDOS COM O CONJUNTO DENOMINADO FAZENDA SITIO E PELO OUTRO LADO COM TERRAS PERTENCENTES A WALTER LISANDRO GODOY, FECHANDO NO FINAL DESTA LINHA E ONDE ENCONTRA O RIO PARAIBA DO SUL, INÍCIO DA DESCRIÇÃO, O PERÍMETRO DO CONJUNTO. O IMÓVEL ESTA CADASTRADO NO INCRA SOB O Nº.513.016.070.882-3. CONSTATAÇÃO: TRATA-SE DE TERRAS COM CAPIM PARA PASTAGEM DE BOVINOS, ALGUNS BREJOS, ENCOSTAS COM MATAS, VALAS E CANAIS DE IRRIGAÇÃO E UMA REPRESA (AÇUDE). ENTRETANTO, OBSERVO QUE UMA ÁREA DE 344 HECTARES ESTA CULTIVADA COM CANA-DE- AÇÚCAR, SEGUNDO INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO SR. GOTARDO MARQUES BRUM, SUPERVISOR AGRÍCOLA DA COAGRO (COOPERATIVA QUE ESTA INSTALADA NO PARQUE INDUSTRIAL DA ANTIGA USINA SAPUCAIA S/A E É SUBARRENDATÁRIA DAS TERRAS DA EXECUTADA EM TELA). A REFERIDA FAZENDA ESTA LOCALIZADA NOS FUNDOS DA USINA SAPUCAIA (ATUALMENTE COAGRO) E É ACESSADA POR ESTRADA DE TERRA BATIDA QUE PARTE DA APONTADA USINA EM DIREÇÃO A PEDREIRA SAPUCAIA E ITERERÉ, MARGEANDO O RIO PARAIBA DO SUL. AS TERRAS SÃO PLANAS, POSSUINDO PARTES MAIS BAIXAS (PRÓXIMAS AO RIO) E PARTES MAIS ELEVADAS. NÃO OBSTANTE A EXISTÊNCIA DE POUCAS CERCAS DELIMITANDO A RESPECTIVA ÁREA, FOI POSSÍVEL COM A AJUDA DO SR. GOTARDO MARQUES BRUM E COM O MAPA DO IMÓVEL, PERCORRER E VISUALIZAR OS LIMITES DA DITA PROPRIEDADE RURAL. REGISTRO AINDA QUE UMA PEQUENA ÁREA DENOMINADA "ILHA DE SANTA LUZIA", QUE ESTÁ DENTRO DO BEM PENHORADO, ESTÁ SENDO UTILIZADA POR UMA PESSOA (NÃO IDENTIFICADA) PARA CRIADOR DE ALGUMAS CABEÇAS DE GADO. OBSERVO TAMBÉM QUE CONSTA NA RESPECTIVA MATRÍCULA DO IMÓVEL “SANTA LUZIA”, ORA CONSTATADO, AVERBAÇÃO, EM



26/06/2014, DE UM CONTRATO PARTICULAR DE ARRENDAMENTO DAS REFERIDAS TERRAS, DATADO DE 16/09/2013, EM FAVOR DA EMPRESA KURGAN RJ PARTICIPACOES S/A — CNPJ 17.873.502/0001-20, SENDO INTERVENIENTE GARANTIDORA MPE — PARTICIPACOES EM AGRONEGOCIOS 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 NÃO ESTADO AVERBADOS NA MATRICULA DO INDIGITADO BEM, COM DIVERSOS COOPERADOS PARA EXPLORADO DAS DITAS TERRAS (CULTIVO E FORNECIMENTO DE CANA E CRIAÇÃO DE GADO), CONFORME OFICIAL DE JUSTIÇA. TOTAL AVALIADO EM R\$ 23.665.681,00 (VINTE E TRÊS MILHÕES, SEISCENTOS E SESSENTA E CINCO MIL, SEISCENTOS E OITENTA E UM REAIS).

GRAVAMES MATRICULA 19.310: AV2 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R15/8.249; HIPOTECA EM FAVOR DO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS; AV7 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV21/8249, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, FEITO NO LIVRO 3-A AUX FLS. 17 SOB O Nº 692, VINCULADO AO IMÓVEL SANTA LUZIA ACIMA MATRICULADO; AV8 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV22/8249; ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, FEITO NO LIVRO 3-A AUX FLS. 17 SOB O Nº 693, VINCULADO AO IMÓVEL SANTA LUZIA ACIMA MATRICULADO; AV9 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV23/8249; ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, FEITO NO LIVRO 3-A AUX FLS. 17 SOB O Nº 694, VINCULADO AO IMÓVEL SANTA LUZIA ACIMA MATRICULADO; AV10 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV24/8249, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, FEITO NO LIVRO 3-A AUX FLS. 17 SOB O Nº 695, VINCULADO AO IMÓVEL SANTA LUZIA ACIMA MATRICULADO; AV11 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-28/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA UNIÃO FEDERAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2009.51.03.01671-0); AV12 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV-29/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA UNIÃO FEDERAL PELA 1ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2009.5103003201-6); AV13 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-30/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 1ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2015.5103000583-4); AV14 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-31/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2001.5103001018-6); AV15 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV-32/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2005.5103000381-3); AV16 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-34/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2009.5103002109-2); AV17 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-35/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2009.51031550-5); AV18 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-36/8249, AVERBADO ARRENDAMENTO RURAL DO IMÓVEL OBJETO DESSA MATRICULA EM FAVOR DA ARRENDATÁRIA KURGAN RJ PARTICIPAÇÕES S/A, SENDO INTERVENIENTE GARANTIDORA, MPE PARTICIPAÇÕES E AGRONEGÓCIOS S/A; AV19 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV37/8249, SUBARRENDAMENTO RURAL DO IMÓVEL OBJETO DESSA MATRICULA FEITO PELA ARRENDATÁRIA KURGAN RJ PARTICIPAÇÕES S/A EM FAVOR DA SUBARRENDATÁRIA COAGRO COOPERATIVA INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO LTDA; AV20 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-39/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA UNIÃO - FAZENDA NACIONAL PELA 3ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÕES FISCAIS DO RIO DE JANEIRO (PROC: 0000224-40.2012.4.02.5103).

GRAVAMES MATRICULA 19.311: AV2 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R15/8249; HIPOTECA EM FAVOR DO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS; AV7 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV21/8249, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, FEITO NO LIVRO 3-A AUX FLS. 17 SOB O Nº 692, VINCULADO AO IMÓVEL SANTA LUZIA ACIMA MATRICULADO; AV8 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV22/8249; ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, FEITO NO LIVRO 3-A AUX FLS. 17 SOB O Nº 693, VINCULADO AO IMÓVEL SANTA LUZIA ACIMA MATRICULADO; AV9 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV23/8249; ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, FEITO NO LIVRO 3-A AUX FLS. 17 SOB O Nº 694, VINCULADO AO IMÓVEL SANTA LUZIA ACIMA MATRICULADO; AV10 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV24/8249, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, FEITO NO LIVRO 3-A AUX FLS. 17 SOB O Nº 695, VINCULADO AO IMÓVEL SANTA LUZIA ACIMA MATRICULADO; AV11 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-28/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA UNIÃO FEDERAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2009.51.03.01671-0); AV12 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV-29/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA UNIÃO FEDERAL PELA 1ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2009.5103003201-6); AV13 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-30/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA

NACIONAL PELA 1ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2015.5103000583-4); AV14 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-31/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2001.5103001018-6); AV15 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV-32/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2005.5103000381-3); AV16 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-34/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2009.5103002109-2); AV17 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-35/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL PELA 2ª VARA FEDERAL DESSA COMARCA (PROC: 2009.51031550-5); AV18 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-36/8249, AVERBADO ARRENDAMENTO RURAL DO IMÓVEL OBJETO DESSA MATRICULA EM FAVOR DA ARRENDATÁRIA KURGAN RJ PARTICIPAÇÕES S/A, SENDO INTERVENIENTE GARANTIDORA, MPE PARTICIPAÇÕES E AGRONEGÓCIOS S/A; AV19 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº AV37/8249, SUBARRENDAMENTO RURAL DO IMÓVEL OBJETO DESSA MATRICULA FEITO PELA ARRENDATÁRIA KURGAN RJ PARTICIPAÇÕES S/A EM FAVOR DA SUBARRENDATÁRIA COAGRO COOPERATIVA INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO LTDA; AV20 - AVERBADO TRANSPORTE O GRAVAME DA MATRICULA ANTERIOR SOB O Nº R-39/8249, IMÓVEL PENHORADO EM FAVOR DA UNIÃO - FAZENDA NACIONAL PELA 3ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÕES FISCAIS DO RIO DE JANEIRO (PROC: 0000224-40.2012.4.02.5103).

GRAVAMES FIDUCIÁRIOS: CARTÓRIO OS LIVROS DE REGISTROS GERAIS DE IMÓVEIS, DELES, NO DE N.º 3 A -AUX, ÀS FLS. 017, SOB O N.º 692, CONSTA REGISTRADO, EM DATA DE 0 8/09/08, FICA REGISTRADO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, NOS TERMOS DO ART. 5º, INCISO III, DA LEI 8.929/94E EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NA LEI Nº 4.728/65, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 10.931/04 DE 17.672,61 (DEZESSETE MIL, SEISCENTOS E SETENTA E DUAS TONELADAS E SESSENTA E UM QUILOGRAMAS) DE CANA DE AÇÚCAR, DA SAFRA 2009/2010, O QUAL SE ENCONTRA CULTIVADO NA ÁREA DE 20831 HÁ DE LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR NA FAZENDA SANTA LUZIA, NO 3º SUBDISTRITO DESTA CIDADE, (MATRICULA Nº 8249, FLS. 223 DO LIVRO 2 -AB), E QUE APÓS O PROCESSAMENTO SERÁ TRANSFORMAR EM 1.502.172 LITROS DE ÁLCOOL ANIDRO COMBUSTÍVEL DA SAFRA 2009/2010; NOS TERMOS DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL FINANCEIRA – CPR FINANCEIRA DE Nº 002/08, DE 01/09/2009, EMITIDA PELA USINA SAPUCAIA SA, CNPJ Nº 33.229.147/0001 -07, EM FAVOR DO BANCO SOFISA S A, CNPJ Nº 60.889.128/0001 -80, QUE EM VIRTUDE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PRODUTO, ORA CONSTITUÍDA, O CREDOR PASSA A TER PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO PRODUTO ALIENADO, ATÉ A INTEGRAL LIQUIDAÇÃO DA PRESENTE CPR FINANCEIRA, CUJA DATA DE VENCIMENTO É PARA 01 DE JUNHO DE 2009, EM GARANTIA DO VALOR DE R\$846.023,27 (OITOCENTOS E QUARENTA E SEIS MIL, VINTE E TRÊS REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS) RESPONSABILIZANDO - SE GRADATIVAMENTE PELA GUARDA E CONSERVAÇÃO DAS QUANTIDADES DE ÁLCOOL QUE FORAM EFETIVAMENTE ENTREGUES A CONTROL UNION WARRANTS LTDA., (CONTROL UNION), CNPJ Nº 04.237.080/0001 -77, ASSUMINDO A CONDIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIA DO ÁLCOOL, E DA LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR, O SR. ROGÉRIO DE CARVALHO BRITTO, CASADO, CPF Nº 001.984.827 -79, FERNANDO SOUSA DE CARVALHO BRITTO, DIVORCIADO, CPF Nº 435.729.287 -53; CARTÓRIO OS LIVROS DE REGISTROS GERAIS DE IMÓVEIS, DELES, NO DE N.º 3 A -AUX, ÀS FLS. 017, SOB O N.º 693, CONSTA REGISTRADO, EM DATA DE 0 8/09/08, FICA REGISTRADO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, NOS TERMOS DO ART. 5º, INCISO III, DA LEI 8.929/94E EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NA LEI Nº 4.728/65, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 10.931/04 DE 17.672,61 (DEZESSETE MIL, SEISCENTOS E SETENTA E DUAS TONELADAS E SESSENTA E UM QUILOGRAMAS) DE CANA DE AÇÚCAR, DA SAFRA 2009/2010, O QUAL SE ENCONTRA CULTIVADO NA ÁREA DE 20831 HÁ DE LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR NA FAZENDA SANTA LUZIA, NO 3º SUBDISTRITO DESTA CIDADE, (MATRICULA Nº 8249 0, FLS. 223 DO LIVRO 2 -AB), E QUE APÓS O PROCESSAMENTO SERÁ TRANSFORMAR EM 1.502.172 LITROS DE ÁLCOOL ANIDRO COMBUSTÍVEL DA SAFRA 2009/2010; NOS TERMOS DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL FINANCEIRA – CPR FINANCEIRA DE Nº 00 3/08, DE 01/09/2009, EMITIDA PELA USINA SAPUCAIA S A, CNPJ Nº 33.229.147/0001 -07, EM FAVOR DO BANCO SOFISA S A, CNPJ Nº 60.889.128/0001 -80, QUE EM VIRTUDE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PRODUTO, ORA CONSTITUÍDA, O CREDOR PASSA A TER PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO PRODUTO ALIENADO, ATÉ A INTEGRAL LIQUIDAÇÃO DA PRESENTE CPR FINANCEIRA, CUJA DATA DE VENCIMENTO É PARA 01 DE JUNHO DE 2009, EM GARANTIA DO VALOR DE R\$861 .645,86 (OITOCENTOS E SESSENTA E UM MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS) RESPONSABILIZANDO -SE GRADATIVAMENTE PELA GUARDA E CONSERVAÇÃO DAS QUANTIDADES DE ÁLCOOL QUE FORAM EFETIVAMENTE ENTREGUES A CONTROL UNION WARRANTS LTDA., (CONTROL UNION), CNPJ Nº 04.237.080/0001-77, ASSUMINDO A CONDIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIA DO ÁLCOOL, E DA LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR, O SR. ROGÉRIO DE CARVALHO BRITTO, CASADO, CPF Nº 001.984.827 -79, FERNANDO SOUSA DE CARVALHO BRITTO, DIVORCIADO, CPF Nº 435.729.287 -53; CARTÓRIO OS LIVROS DE REGISTROS GERAIS DE IMÓVEIS, DELES, NO DE N.º 3 A -AUX, ÀS FLS. 018, SOB O N.º 694, CONSTA REGISTRADO, EM DATA DE 0 8/09/08, FICA REGISTRADO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, NOS TERMOS DO ART. 5º, INCISO III, DA LEI 8.929/94 E EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NA LEI Nº 4.728/65, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 10.931/04 DE 17.672,61 (DEZESSETE MIL, SEISCENTOS E SETENTA E DUAS TONELADAS E SESSENTA E UM QUILOGRAMAS) DE CANA DE AÇÚCAR, DA SAFRA 2009/2010, O QUAL SE ENCONTRA CULTIVADO NA ÁREA DE 20831 HÁ DE LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR NA FAZENDA SANTA LUZIA, NO 3º SUBDISTRITO DESTA

CIDADE, (MATRICULA Nº 8249, FLS. 223 DO LIVRO 2 -AB), E QUE APÓS O PROCESSAMENTO SERÁ TRANSFORMAR EM 1.502.172 LITROS DE ÁLCOOL ANIDRO COMBUSTÍVEL DA SAFRA 2009/2010; NOS TERMOS DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL FINANCEIRA – CPR FINANCEIRA DE Nº 00 4/08, DE 01/09/2009, EMITIDA PELA USINA SAPUCAIA SA, CNPJ Nº 33.229.147/0001 -07, EM FAVOR DO BANCO SOFISA S A, CNPJ Nº 60.889.128/0001 -80, QUE EM VIRTUDE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PRODUTO, ORA CONSTITUÍDA, O CREDOR PASSA A TER PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO PRODUTO ALIENADO, ATÉ A INTEGRAL LIQUIDAÇÃO DA PRESENTE CPR FINANCEIRA, CUJA DATA DE VENCIMENTO É PARA 03 DE AGOSTO DE 2009, EM GARANTIA DO VALOR DE R\$879.071,05 (OITOCENTOS E SETENTA E NOVE MIL, SETENTA E UM REAIS E CINCO CENTAVOS) RESPONSABILIZANDO -SE GRADATIVAMENTE PELA GUARDA E CONSERVAÇÃO DAS QUANTIDADES DE ÁLCOOL QUE FORAM EFETIVAMENTE ENTREGUES A CONTROL UNION WARRANTS LTDA., (CONTROL UNION), CNPJ Nº 04.237.080/0001 -77, ASSUMINDO A CONDIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIA DO ÁLCOOL, E DA LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR, O SR. ROGÉRIO DE CARVALHO BRITTO, CASADO, CPF Nº 001.984.827 -79, FERNANDO SOUSA DE CARVALHO BRITTO, DIVORCIADO, CPF Nº 435.729.287 -53; CARTÓRIO DOS LIVROS DE REGISTROS GERAIS DE IMÓVEIS, DELES, NO DE N.º 3 A -AUX, ÀS FLS. 0 1 8, SOB O N.º 695, CONSTA REGISTRADO, EM DATA DE 0 8/09/08, FICA REGISTRADO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, NOS TERMOS DO ART. 5º, INCISO III, DA LEI 8.929/94 E EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NA LEI Nº 4.728/65, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 10.931/04 DE 17.672,61 (DEZESSETE MIL, SEISCENTOS E SETENTA E DUAS TONELADAS E SESENTA E UM QUILOGRAMAS) DE CANA DE AÇÚCAR, DA SAFRA 2009/2010, O QUAL SE ENCONTRA CULTIVADO NA ÁREA DE 20831 H A DE LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR NA FAZENDA SANTA LUZIA, NO 3ª SUBDISTRITO DESTA CIDADE, (MATRICULA Nº 8249, FLS. 223 DO LIVRO 2 -AB), E QUE APÓS O PROCESSAMENTO SERÁ TRANSFORMAR EM 1.502.172 LITROS DE ÁLCOOL ANIDRO COMBUSTÍVEL DA SAFRA 2009/2010; NOS TERMOS DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL FINANCEIRA – CPR FINANCEIRA DE Nº 00 5/08, DE 01/09/2009, EMITIDA PELA USINA SAPUCAIA SA, CNPJ Nº 33.229.147/0001 -07, EM FAVOR DO BANCO SOFISA S A, CNPJ Nº 60.889.128/0001 -80, QUE EM VIRTUDE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PRODUTO, ORA CONSTITUÍDA, O CREDOR PASSA A TER PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO PRODUTO ALIENADO, ATÉ A INTEGRAL LIQUIDAÇÃO DA PRESENTE CPR FINANCEIRA, CUJA DATA DE VENCIMENTO É PARA 01 DE SETEMBRO DE 2009, EM GARANTIA DO VALOR DE R\$895.294,51 (OITOCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL, DUZENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS) RESPONSABILIZANDO -SE GRADATIVAMENTE PELA GUARDA E CONSERVAÇÃO DAS QUANTIDADES DE ÁLCOOL QUE FORAM EFETIVAMENTE ENTREGUES A CONTROL UNION WARRANTS LTDA., (CONTROL UNION), CNPJ Nº 04.237.080/0001-77, ASSUMINDO A CONDIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIA DO ÁLCOOL, E DA LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR, O SR. ROGÉRIO DE CARVALHO BRITTO, CASADO, CPF Nº 001.984.827 -79, FERNANDO SOUSA DE CARVALHO BRITTO, DIVORCIADO, CPF Nº 435.729.287 -53.

POR ORDEM DA MMª JUIZA CONSTA DO REFERIDO EDITAL DE LEILÃO OS SUBARRENDAMENTOS RURAIS E SEUS PRAZOS DE VIGÊNCIA, CONFORME AVERBADOS NO LIVRO AUXILIAR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL E HAVERÁ SUBROGAÇÃO PREVISTA NO ART 92, §5º DA LEI Nº 4.504/1964, GARANTIDO-SE, IGUALMENTE, O DIREITO DE PREFERÊNCIA DA SUBARRENDATÁRIA NA AQUISIÇÃO, EM IGUALDADE DE CONDIÇÕES COM O LANCE VENCEDOR, A CONTAR DA INTIMAÇÃO ACERCA DO AUTO DE ARREMATACÃO.

Os leilões serão promovidos no endereço eletrônico www.schulmannleiloes.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. Condições: O(s) bem(ns) poder(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 e que o cadastro será feito no endereço eletrônico do leiloeiro www.schulmannleiloes.com.br, com a identificação das pessoas físicas através de documento de identidade, do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério de Fazenda e do comprovante de residência, enquanto que as pessoas jurídicas deverão ser 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 feita no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão, devendo o Sr. Leiloeiro providenciar imediatamente a abertura da conta à disposição do juízo e o contato com o arrematante para fornecer os dados necessários para que este efetue o depósito/transfêrencia do valor da arrematação e comprove, preferencialmente, mediante petição e, caso não seja possível efetuar o peticionamento eletrônico, pelo envio de mensagem eletrônica via e-mail institucional: 05vfef@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. No caso de inexistência de lances sucessivos e o leilão reste frustrado pelo não pagamento da arrematação, serão impostas ao arrematante as despesas do leiloeiro, assim como percentual a ser fixado por este juízo a título de comissão pelo serviço prestado por aquele auxiliar (artigo 39 do Decreto 21.981/1932), 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”). Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) da arrematação, mais as despesas do Leiloeiro. NO CASO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES (AUTOMÓVEIS, MOTOCICLETAS, EMBARCAÇÕES, AERONAVES E SIMILARES): os impostos sobre a propriedade da coisa não serão transferidos ao arrematante, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Também não serão transferidas ao arrematante as dívidas referentes a multas pendentes, da responsabilidade pessoal do proprietário anterior. o arrematante arcará, porém, com as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária. Quanto aos demais bens móveis, todas as dívidas e ônus não serão transferidos ao arrematante. NO CASO DE BENS IMÓVEIS: as dívidas pendentes relativas aos impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse da coisa e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, como o IPTU e taxas municipais, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme artigo 1.499, inciso vi, do Código Civil. Por outro lado, ficarão a cargo do arrematante: as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações civis referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio etc.; as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o imposto de transferência de bens imóveis – ITBI; os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados no registro de imóveis competente; as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da legislação ambiental; as demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso. Ficam pelo presente, devidamente intimados, a parte executada da designação supra e para querendo acompanhá-la, se não tiver sido encontrada quando da realização da intimação, conforme artigo 889, parágrafo único do CPC, bem como os credores hipotecários e pignoratícios, senhorio direto, condomínio e usufrutuários, caso não sejam encontrados para intimação, 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-ão impostas as despesas do leiloeiro, assim como percentual a ser fixado por este juízo a título de comissão pelo serviço prestado por aquele auxiliar. 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, Rafaela Guimaraes Peixoto Nogueira, Diretora de Secretaria, conferi. Assinado pela MM. Dr.^a Juíza Federal Bianca Stamato Fernandes.

Documento eletrônico assinado por **BIANCA STAMATO FERNANDES, 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.jftrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510015427652v2** e do código CRC **35ad811d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): BIANCA STAMATO FERNANDES
Data e Hora: 12/2/2025, às 17:38:44

0001550-69.2011.4.02.5103

510015427652 .V2