



**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 0109121-89.2017.4.02.5103/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** EXTERNATO JOAO XXIII LTDA

**EDITAL Nº 510012391294**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO**

**TERCEIRA VARA FEDERAL DE EXECUÇÕES FISCAIS**

**O DOUTOR MARCIO SANTORO ROCHA, JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO 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 **EXTERNATO JOAO XXIII LTDA**, executados nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 0109121-89.2017.4.02.5103/RJ, em que é Exequente **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: **28/02/2024 (1ª hasta) e 07/03/2024 (2ª hasta), 08/05/2024 (1ª hasta) e 15/05/2024 (2ª hasta), 12/06/2024 (1ª hasta) e 19/06/2024 (2ª hasta), 03/07/2024 (1ª hasta) e 10/07/2024 (2ª hasta), 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. Inexistindo licitantes nas datas designadas para as primeiras hastas, prosseguirão os procedimentos nas segundas hastas previstas para os dias acima relacionados, a serem realizadas em iguais condições de venda, conforme descrição a seguir: **Área de terras advinda do desmembramento do terreno 14/18 da Rua Arisio Lessa - Centro - Campos/RJ, na qual mede 6,60 metros de largura na parta da frente onde se conformta com o restante do imóvel que continua a pertencer aos vendedores; 17,00metros de comprimento de um lado, dividindo-se com o outorgado comprador Colégio Externato João XXIII, 17,00 metros de comprimento do outro lado, dividindo-se com José Sanguedo, Wilson A Araújo e Morgado Pinto e, finalmente, nos fundos tem a largura de 6,60 m,etros dividindo-se com Maria Alves, e desta área de terras fazem venda ao**

0109121-89.2017.4.02.5103

510012391294.V3



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

adquirente Externato João XXIII. Terreno com aproximadamente 112,20 metros quadrados. Registrado no Cartório do 7º Ofício de Campos, sob o nº R1/11409, fls. 253 L 2AP. Rua Asfaltada, localizada no centro da cidade, em bairro nobre, com todas as instalações elétricas e sanitárias. O terreno é encravado, sem saída para a rua. Nele funciona a Escola Externato João XXIII. No terreno, a parte térrea é constituída por uma saleta, um refeitório aberto e azulejado, 04 banheiros, sendo todos com vasos sanitários, um com chuveiro e duas pias do lado de fora. Há um a cantina azulejada, com uma pia e balcão de granito. Tudo de piso frio, tipo cerâmica. No segundo andar, o acesso se dá por escada de granito e possui três salas de aula. janelas de esquadrias de vidro e piso frio. Tudo em ótimo estado de conservação, segundo Oficial de Justiça. Total avaliado em R\$ 785.400,00 (setecentos e oitenta e cinco mil, e quatrocentos reais). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 392.700,00 (trezentos e noventa e dois mil e setecentos reais); Imóvel situado na Rua Arisio Lessa, 20- Centro - Campos/RJ (área remanescente dos fundos do imóvel situado na Rua Professor Faria nº 19 ) medindo 6,70m de de largura po 32,95 de comprimento de ambos os lados, limitando-se na frente com os fundos do número 20 da Rua Arisio Lessa, por um lado com outro imóvel da executada e pelo outro com a executada e Ivaldo Freitas Maciel, e nos fundos com Maximiniano Gomes de Andrade. Registrado no Cartório do 7º Ofício de Campos, Livro 2AT/2BN, folhas 32, matrícula 12,365, Provido de rede de água, esgoto e iluminação, visto que localizado no centro da cidade. O imóvel possui cinco salas, entre segundo andar e térreo. Piso Frio, tipo cerâmica, janelas de esquadrias de vidro. Tudo em ótimo estado de conservação. Nele funciona a escola Externato João XXIII. O acesso ao segundo andar se dá por escadas existentes no primeiro terreno penhorado e no último, segundo oficial de Justiça. Total avaliado em R\$ 1.545.320,00 (hum milhão, quinhentos e quarenta e cinco mil, trezentos e vinte reais). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 772.660,00 (setecentos e setenta e dois mil, seiscentos e sessenta reais); Um imóvel remanescente do prédio 21, situado na Rua Professor Faria, com 6,60 de largura por 9,00 de comprimento. Confrontando-se pela frente com o imóvel pertencente a Armando Farhat e Vâmbria Itala Peçanha Viana, pelos fundos com o imóvel pertecentes aos outorgantes ou seus sucessores, por um lado com o imóvel pertencente a Orídio Dias de Moura e pelo outro lado com imóvel de Leila Cruz Lubanco. Tudo conforme Matrícula 14700, folhas 52, livro 2BD do 7ª Ofício de Campos dos Goytacazes, em 22/08/97. No referido imóvel funciona a escola Externato João XXIII. O terreno não tem saída para rua. Provido de rede de água, esgoto e iluminação, visto que localizado no centro da cidade. REferido imóvel é a continuação do imóvel a seguir descrito. São unidos, não tendo como separa-los devido as construções existentes. Aparentemente nela está construído bganheiro com três cabines e pia e banheir para deficiente fisico, segundo Oficial de Justiça. Total avaliado em R\$ 415.800,00 (quatrocentos e quinze mil e oitocentos reais). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 207.900,00 (duzentos e sete mil e novecentos reais);Terreno outrora desmembrado dos fundos do prédio 21, situado na Rua Professor Faria, medindo 6,00m de largura por 30,00m de comprimento. Confrontando-se pela frente com a Rua Arin Lessa, pelo lado esquerdo com imóvel pertencente ao outorgado credor, pelo fundo direito com Imóvel de Leila Cruz Lubanco e finalmente pelos fundos com o remanescente do terreno 21 da Rua Professor Faria.



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

**Tudo conforme Matrícula 14,701, folhas 53, Livro 2BD. Térreo com sala de recepção três salas administrativas, quatro salas de aula, banheiro infantil. Segundo andar com sala de almoxarifado, dois banheiros, cinco salas de aula e duas salas de coordenação, segundo oficial de justiça. Total avaliado em R\$ 1.260.000,00 (hum milhão, duzentos e sessenta mil reais). A venda será realizada pela melhor oferta, sendo o preço mínimo estipulado pelo juiz de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).** 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/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: [03vfef@jfrj.jus.br](mailto: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,



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

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 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, Evanio de Souza Pereira, Técnico Judiciário, digitei e eu Alexandre Lins Giraldes, Diretor de Secretária, conferi (Ass.) MARCIO SANTORO ROCHA, Juiz Federal Substituto da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais.

---

Documento eletrônico assinado por **MÁRCIO SANTORO ROCHA, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena**, 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 **510012391294v3** e do código CRC **ea6a7001**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): MÁRCIO SANTORO ROCHA  
Data e Hora: 30/1/2024, às 22:9:43

---

**0109121-89.2017.4.02.5103**

**510012391294 .V3**