



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Três Rios

RUA BARBOSA DE ANDRADE, 201 - Bairro: CENTRO - CEP: 25802-160 - Fone: (21)9729-38674 - Email: 01vf-tr@jfrj.jus.br

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 5002384-34.2023.4.02.5113/RJ

AUTOR: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (EXEQUENTE)

RÉU: RONALDO GUIMARAES DE FARIA (EXECUTADO)

EDITAL Nº 510012460188

A DOUTORA CAROLINE SOMESON TAUKE, JUÍZA FEDERAL DA VARA FEDERAL DE TRÊS RIOS, DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA FORMA DA LEI, ETC.

FAZ SABER a todos quantos este virem ou dele tiverem conhecimento, do presente EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO, que a Vara Federal de Três Rios levará a venda, em primeiro leilão no dia **20 de março de 2024, com encerramento às 13:00 horas**, através site www.fabioleiloes.com.br, será apregoado, captado lance e vendido, a quem oferecer quantia superior à avaliação, o bem abaixo descrito e avaliado, que serve de garantia na ação de execução em epígrafe. Não havendo licitantes será vendido em segundo leilão **no mesmo dia e no mesmo local, com encerramento às 14:00 horas**, a quem mais ofertar, não se aceitando porém preço vil, assim entendido o lance 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. O bem penhorado nos autos das ações de Execução Fiscal, Cartas Precatórias e outras em fase de Execução a seguir relacionadas, obedecendo os artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, bem como os artigos 22 a 27 da Lei de Execuções Fiscais, lei nº 6.830, de 22 de setembro de 1980:

LEILOEIRO: O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público FÁBIO MANOEL GUIMARÃES, inscrito na JUCERJA sob nº 136, ou seu preposto (telefone: 0800-707- 9339 – sítio: www.fabioleiloes.com.br), o(s) qual(is), conforme o previsto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil/2015, está(ão) autorizado(s) a divulgar fotografias do(s) bem(ns) penhorado(s) nos sítios www.leiloesjudiciais.com.br e www.fabioleiloes.com.br sem prejuízo de outras formas de publicidade, que venham a ser adotadas pelo Leiloeiro, tendentes a mais ampla publicidade da alienação.

DESCRIÇÃO(ÕES), AVALIAÇÃO(ÕES), LOCALIZAÇÃO(ÕES) E ÔNUS DO(S) BEM(NS):

AUTOS: 5002384-34.2023.4.02.5113 – CARTA PRECATÓRIA CÍVEL EXEQUENTE: UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (CNPJ: 26.994.558/0001-23)

EXECUTADO: RONALDO GUIMARÃES DE FARIA (CPF: 172.495.977-87) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Terreno, Lote 10, quadra 05, Condomínio Hípico Residencial Piabanha, BR-040, km 24,2 (Rua Malibú de Santa Terezinha, 14), em Três Rios/RJ, medindo 2.033,44m², 1º ORI local nº 13.734, a saber: – 01 (um) Imóvel, Lote de Terreno nº 10, da quadra nº 05, do Loteamento denominado Condomínio Hípico Residencial Piabanha, situada em Bemposta, 3º Distrito deste Município, na BR-040, km 24,2, (Rua Malibú de Santa Terezinha, 14), em Três Rios/RJ, medindo 2.033,44m² (dois mil e trinta e três metros e quarenta e quatro centímetros quadrados), ou seja, pela frene na extensão de 46,36m, confrontando com a rua projetada, por um lado em duas linhas curvas de 8,50m e 17,60m confrontando com viradouro, pelo outro lado na extensão de 52,58m confrontando com o Lote 11 e finalmente pelos fundos na extensão de 48,60m confrontando com o lote 9. Conforme Oficial de Justiça Avaliador, o imóvel encontra-se sem muro, com mato alto, não plano, localizado em área menos valorizada do Condomínio. Imóvel matriculado sob nº 13.734 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Três Rios/RJ.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), em 07 de julho de 2023. LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

*No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.

DEPOSITÁRIO: Não informado.

ÔNUS: Alienação Fiduciária em favor da Empresa Gestora de Ativos; Arresto nos autos nº 0000798-64.2006.4.02.5106 da 2ª Vara Federal de Petrópolis/MG (Processo originário desta Carta Precatória). Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

INFORMAÇÕES SOBRE O(S) BEM(NS). O bem oferecido é o que consta descrito neste edital, publicado no Diário Eletrônico e disponível na Secretaria da Vara Federal de Três Rios, situada na Rua Barbosa de Andrade, nº 201, Centro, Três Rios/RJ. Qualquer alteração ou adaptação estará sujeita a confirmação por edital. O bem será vendido no estado em que se encontra. Poderá haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Informações complementares podem ser obtidas no sítio da Justiça Federal (www.jfrj.jus.br), no caminho: "Consultas" → "Leilões Judiciais", por contato com o Leiloeiro Público (tel.: 0800-707-9339 – www.leiloesjudiciais.com.br), na sede do Juízo, sito na Rua Barbosa de Andrade, nº 201, Centro, Três Rios/RJ (entre 09:00 e 17:00 horas), ou, ainda, por correio eletrônico dirigido à Secretaria do Juízo (01vftr@jfrj.jus.br).

Com base no art. 887, § 2º do Código de Processo Civil, autorizo o leiloeiro público designado a divulgar fotografias de cada bem penhorado no sítio www.rioleiloes.com.br, sem prejuízo de outras formas de publicidade que venham a ser adotadas pelo leiloeiro, com o fim de assegurar a mais ampla publicidade da alienação.

DÍVIDAS DO(S) BEM(NS). 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 a 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 do 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.

VISTORIA(S) DO(S) BEM(NS). 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 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 peticionar ao M. Juízo requerendo ordem para a visitação acompanhado por Oficial de Justiça; pedidos estes que serão atendidos na medida das possibilidades da Justiça.

INTIMAÇÕES. Intimados pessoalmente do leilão o Procurador do(a) Exequente e o(a) Executado(a), este com a advertência de que poderá remir o bem no prazo legal (STJ – súmula nº 121 c/c art. 826 do CPC/2015). Caso o(a/s) Executado(a/s) não haja(m) sido encontrado(a/s) para intimação(ões) pessoal(is), fica(m) devidamente intimado(a) (s) pela publicação deste edital no Diário Eletrônico da Justiça Federal e afixação no local de costume, para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). Outrossim, o(s) credor(es) hipotecário(s), usufrutuário(s) ou senhorio(s) direito(s) que não intimados pessoalmente, fica(m) intimado(a)(s) do leilão pela publicação do presente Edital.

QUEM PODE ARREMATAR. Todas as pessoas físicas capazes e as pessoas jurídicas regularmente constituídas podem participar do leilão. A identificação das pessoas físicas será feita através de documento de identidade e do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério de Fazenda. 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. Não poderão arrematar: os tutores, curadores, testamentários, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam carregados; os incapazes, o Juiz do feito, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o Diretor de Secretaria, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na

localidade onde servirem ou a que se estenderem a sua autoridade; os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou estejam sob sua administração direta ou indireta; o leiloeiro e seu(s) preposto(s), e os advogados de qualquer das partes, conforme prevê o art. 890 do CPC/2015.

MODALIDADE ELETRÔNICA. Quem pretender arrematar ditos bens deverá ofertar lances pela Internet, através do site www.fabioleiloes.com.br, neste caso devendo os interessados efetuarem cadastramento prévio, no prazo máximo de 24h antes do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os arrematantes deverão depositar o valor total da arrematação à disposição do Juízo, via depósito judicial, no prazo de 24 horas a partir do encerramento da hasta, seguindo as demais regras da forma de pagamento (à vista/parcelado) escolhida para cada arrematação.

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. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

FORMAS E CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO E PAGAMENTOS. A arrematação poderá ser feita com relação a um bem, isto é, de forma individualizada. A alienação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, conforme art. 892 do Código de Processo Civil. Em um ou noutro caso é vedada a desistência da arrematação e o valor será pago diretamente ao leiloeiro, na ocasião do leilão, que deverá recebê-lo e depositá-lo, dentro de 24 (vinte e horas), ou no primeiro dia útil subsequente com expediente bancário, na Caixa Econômica Federal, à ordem do Juízo, em conta vinculada ao processo, sob pena de perda da caução em favor do exequente, voltando os bens a nova praça ou leilão, dos quais não será admitida a participação do arrematante, conforme art. 897, do Código de Processo Civil. A comissão do leiloeiro lhe será paga mediante recibo em 03 (três) vias, uma das quais será anexada aos autos de execução. 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").

Lances à vista sempre terão preferência sobre os lances parcelados. O interessado deverá avisar ao Leiloeiro no início do leilão sobre seu interesse em dar o lance à vista. Em caso de imóveis e veículos, 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 – Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; II – Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses; III – Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada; IV – Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo; V – Caução para imóveis: 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; VI – Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: Seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação. **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. **OBS.: Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.**

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

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

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 arrematantes deverão confirmar os lances e recolher a(s) quantia(s) respectiva(s) na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio, bem como depositar o valor total da arrematação à disposição do Juízo, via depósito judicial, no prazo de 24 horas a partir do encerramento do leilão.

É vedada a desistência da arrematação e o valor será pago diretamente ao leiloeiro, na ocasião do leilão, que deverá recebê-lo e depositá-lo, dentro de 24 (vinte e horas), ou no primeiro dia útil subsequente com expediente bancário, na Caixa Econômica Federal, à ordem do Juízo, em conta vinculada ao processo, sob pena de perda da caução em favor do exequente, voltando os bens a nova praça ou leilão, dos quais não será admitida a participação do arrematante, conforme artigo 897, do Código de Processo Civil.

Salvo nos casos de nulidades previstas em lei, em nenhuma hipótese serão aceitas desistências dos arrematantes/adjudicantes, reclamações posteriores sobre os bens ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para se eximirem das obrigações devidas, 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").

ACRÉSCIMOS AO VALOR DO LANCE. Além do valor ofertado, o arrematante arcará com o pagamento dos seguintes acréscimos, calculados sobre o valor do lance: 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 Guia de Recolhimento da União – GRU -, conforme determina a Resolução nº. 03/2011, da Presidência do Tribunal Regional Federal da 2ª Região; e a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento). Caso incida o ICMS, seu recolhimento será de responsabilidade do arrematante, se contribuinte do imposto, ou do leiloeiro, caso o arrematante não seja contribuinte. Não será devida comissão ao leiloeiro nas hipóteses de anulada a arrematação ou de negativo o resultado do leilão. Anulada a arrematação, o leiloeiro devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão em até 10 (dez) dias de quando comunicado pelo Juízo.

PAGAMENTO OU PARCELAMENTO DO DÉBITO. Em caso de remição, pagamento ou parcelamento do débito no período dos 10 (dez) dias úteis que antecedem ao leilão, a parte executada deverá pagar 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído ao(s) bem(ns) na avaliação/reavaliação, a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro, limitado ao valor máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

TRANSPORTE E POSSE DEFINITIVA DOS BENS PENHORADOS. O Juízo garantirá que o arrematante tome posse do(s) bem(ns) leiloados, mas, a remoção de tal(is) bem(ns) será de responsabilidade do arrematante e correrá por sua conta.

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.

O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolso, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

E para que chegue ao conhecimento de todos, especialmente do(s) executado(s) e de terceiros interessados, os quais não poderão, no futuro, alegar ignorância a respeito, foi expedido o presente Edital, bem como, para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015), que será publicado no Diário Eletrônico da Justiça Federal e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade de Três Rios/RJ, em 16 de fevereiro de 2024.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CAROLINE SOMESOM TAUK
Data e Hora: 16/2/2024, às 16:29:29

5002384-34.2023.4.02.5113

510012460188 .V5