



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Rua XV de Novembro, 653, 7º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284.6915 - www.jfrs.jus.br -
Email: rspel01@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5005421-19.2015.4.04.7110/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: SOCIEDADE CIVIL CASTELINHO DO SABER

ADVOGADO(A): GUILHERME ACOSTA MONCKS (OAB RS065405)

UNIDADE EXTERNA: SERVIÇO REGISTRAL (RI) - 1ª ZONA DA COMARCA DE PELOTAS - RS

PERITO: ANDRESSA SEDREZ TERRES TONIAL FERREIRA

APENSO(S) ART.28 LEF: 5001676-60.2017.4.04.7110

EDITAL Nº 710024658185

EDITAL DE INTIMAÇÃO E REALIZAÇÃO DE LEILÃO

O(A) EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, JUIZ FEDERAL DA 1ª VARA FEDERAL DE PELOTAS, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que serão levados a leilão, nas datas, horas e locais abaixo indicados o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da **Execução Fiscal nº 50054211920154047110** que o(a) UNIÃO - FAZENDA NACIONAL move contra SOCIEDADE CIVIL CASTELINHO DO SABER, perante este Juízo, conforme auto de reavaliação do evento 251, doc1, referente à presente execução e à execução fiscal relacionada em apenso a estes autos pelo artigo 28 da lei nº 6.830/80, sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação.

Outrossim, saliento que no evento 121, DOC1, a leiloeira trouxe aos autos a informação de o prédio estar inventariado pelo Poder Público - Patrimônio Cultural de Pelotas.

Datas do leilão:

1º leilão: dia 03 de SETEMBRO de 2026, com horário para encerramento às 14:00 horas;

2º leilão: dia 23 de SETEMBRO de 2026, com horário para encerramento às 14:00 horas.

Nos dois leilões, para cada lance recebido a partir das 13:57 horas, serão acrescidos 03 minutos para o término (Art. 21 da Resolução 236 de 13/07/2016 CNJ).

Art. 21. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

lances.

Parágrafo único. No caso de alienação presencial ou simultânea (presencial e eletrônica), o tempo previsto no caput deste artigo será de 15 (quinze) segundos.

Leiloeira: ANDRESSA SEDREZ TERRES TONIAL FERREIRA.

Local do leilão: O Leilão será efetivado, **exclusivamente**, pelo meio eletrônico, através da plataforma de leilões: **www.tonialleiloes.com.br**.

Da realização do leilão:

O Leilão será realizado **exclusivamente pelo meio eletrônico**, conforme art. 879 e 882 do CPC. Quem pretende arrematar os bens deverá efetuar o cadastro pela internet no site **www.tonialleiloes.com.br**. Assim, ele estará apto para ofertar lances no referido site. As informações necessárias para a participação dos licitantes na hasta pública, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do(s) telefone(s): 3272-2140 e 99117-3727, no site **www.tonialleiloes.com.br**, e pelo e-mail: **sac@tonialleiloes.com.br**.

Descrição do(s) bem(ns):

- 01 (um) imóvel de matrícula nº 2.245 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas.

Descrição – “IMÓVEL: UM PRÉDIO DE MATERIAL com três (3) aberturas de frente e um portão de ferro, ao lado, situado à rua Quinze de Novembro número novecentos e seis (906), nesta cidade, edificado em terreno próprio que mede sete metros e quinze centímetros (7,15m) de frente por meia quadra de fundos, limitando-se ao SUL, com propriedade de sucessão de Camila Sica Caringi; ao NORTE com Otavio Barcelos e ao LESTE com sucessão de Emilio Jorge Reis.” Tudo conforme matrícula nº 2.245 do Registro de Imóveis de Pelotas – 1ª Zona, Livro nº 2-Registro Geral.



Obs – Imóvel com benfeitorias originais e acréscimos compartilhados com parte de prédio em outras matrículas, ocupado pela própria executada, destinado para salas de aula e área de convivência para os alunos.

Avaliação – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Pelotas, **avalio o bem em R\$ 1.270.000,00** (Hum milhão, duzentos e setenta mil reais), conforme demonstrativo em anexo.

Avaliação: avaliado em R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), no dia 19/12/2025.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Observação do oficial de justiça (ao tempo da avaliação do bem): imóvel com benfeitorias originais e acréscimos compartilhados com parte de prédio em outras matrículas, ocupado pela própria executada, destinado para salas de aula e área de convivência para os alunos.

Localização do(s) bem(ns): em Pelotas/RS.

Nome do depositário: Sr^a. Dora Amaral Braga Votto.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam penhoras na matrícula do imóvel, inclusive de crédito privilegiado referente a FGTS, conforme matrícula do imóvel juntada no evento 250, DOC2.

Valor da dívida: R\$ 800.549,86 (oitocentos mil quinhentos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos), em 27/02/26 08:04:14

Ônus do arrematante:

a) O arrematante deverá pagar ao leiloeiro a comissão no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, bem como custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado - as despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.

b) No caso de bens imóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem, inclusive taxas e outras custas necessárias **à averbação de eventuais benfeitorias não averbadas no registro próprio.**

c) No caso de automóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem.

d) Aguardar o decurso do prazo de 10 (dez) dias estipulado no inciso I, do § 5º do art. 903 do CPC, contado da assinatura do Auto de Arrematação, e, em se tratando de Execução Fiscal, também o prazo de 30 (trinta) dias para a Adjudicação, contado da ocorrência do leilão em que houve licitante (art. 24, II, da Lei nº 6.830/80);

e) No caso de invalidação do leilão, por qualquer motivo, o valor da comissão, pago pelo arrematante, será restituído pelo leiloeiro, em até 15 dias a partir de sua intimação para tanto.

f) Os bens encontram-se nos locais indicados no edital legal e ou, no auto de penhora.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

g) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, bem como de eventuais restrições para construção averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras, quando se tratar de bens imóveis.

h) Os bens podem ser arrematados separadamente (desde que isso não implique, por ventura, a violação de embalagens dos produtos); dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote.

i) No caso do(s) bens(s) se encontrar(em) alienado(s) fiduciariamente(s), o eventual arrematante desses bens deverá depositar no ato arrematação, o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, ou, no mesmo prazo, comprovar que assumiu o encargo de quitar o saldo devedor junto ao agente financeiro, sendo esta uma condição inarredável para a liberação da restrição de transferência da propriedade do(s) veículo(s).

Advertências Especiais:

Fica(m) intimado(s) pelo presente Edital o(s) Sr(s). Executado(s), cônjuge do(a) executado(a), senhorio direto, condômino, usufrutuário, coproprietário, credor hipotecário/fiduciário, demais credores com garantia real e outros interessados, que porventura não seja (m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca do leilão designado, bem como das datas, horários e local acima mencionados (artigo 886 e artigo 889, ambos do Código de Processo Civil).

Autorização:

Fica autorizado ao leiloeiro diligenciar, caso necessário, nos Cartórios de Registro de Imóveis/DETRAN/Administradora de Condomínio/Prefeitura, a fim de trazer a matrícula atualizada, **certidão** de ônus/situação atualizada do bem, **independentemente de recolhimento de custas ou emolumentos** (art. 39 da LEF).

PARCELAMENTO: SEM POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO DO VALOR DE ARREMATAÇÃO.

CASO NÃO HAJA no primeiro leilão, licitante(s) que ofereça(m) preço igual ou superior ao da avaliação, o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) a quem maior lance oferecer no **segundo leilão**, desde que não caracterize preço vil (CPC, art. 903, § 1º, I), por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, cabendo ao(s) arrematante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro (CPC, art. 884, § único), no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, e das custas da arrematação (Lei 9.289/96, art. 1º, tabela III), no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado, que deverão ser recolhidas antes da expedição da respectiva carta. As despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Ficam as partes desde já cientificadas que, realizados os leilões e não havendo licitantes, **autorizo**, com base no art. 371 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região, Provimento nº 62, de 13/06/2017, e art. 880 do Código de Processo Civil, a fim de se evitar a procrastinação dos atos executórios, a **venda particular** dos bens penhorados neste feito por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (art. 881, parágrafo único, do CPC), a ser realizada pelo leiloeiro que procedeu ao leilão. Assim, após o leilão negativo, **fica deferido ao referido leiloeiro o prazo de 90 (noventa) dias** para que apresente proposta(s) de interessado(s) na venda particular do(s) bem(ns) penhorado(s) neste feito e constante(s) do presente edital de leilão, por escrito, na qual estejam devidamente qualificados o proponente e as condições da compra. Cientifique-se o(a) Executado(a) de que, em caso de pagamento direto ao Exequente, ou qualquer transação que implique suspensão ou cancelamento do leilão, deverá efetuar, se já houver sido publicado o edital de leilão, o pagamento de eventual despesa comprovada pelo leiloeiro. Frustrada a intimação pessoal, o executado restará intimado pela publicação do edital de leilão.

POR FIM, CASO NÃO SEJA O DEVEDOR ENCONTRADO, FICA DESDE JÁ INTIMADO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES SUPRA MENCIONADOS.

Fica o(a) executado(a) ciente de que este Juízo funciona na Rua XV de Novembro, 653, 7º andar - CEP 96015000 - Pelotas/RS, com expediente externo no horário das 13 horas às 18 horas.

E, para que no futuro não se alegue ignorância, passa-se o presente Edital que será afixado no local de costume e publicado na forma da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade de Pelotas, o presente edital foi conferido pelo Diretor de Secretaria desta Vara Federal.

Documento eletrônico assinado por **CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **710024658185v4** e do código CRC **91b2a9fc**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO

Data e Hora: 30/03/2026, às 11:54:06