



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
4ª Vara Federal De Porto Alegre**

PROCESSO Nº: 5000892-56.2017.4.04.7119 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

EXECUTADO: COOPERATIVA AGRICOLA CACHOEIRENSE LTDA, ELY GOMES NUNES, JÚLIO FRANKLIN CASTAGNINO

EDITAL Nº.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR FÁBIO VITÓRIO MATTIELLO, JUIZ FEDERAL DA 4ª VARA FEDERAL PORTO ALEGRE, SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL,

FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que será levado a **LEILÃO/PRAÇA**, nas datas, horas e locais abaixo indicados o bem penhorado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 5000892-56.2017.4.04.7119** que a **UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO**, move contra **COOPERATIVA AGRICOLA CACHOEIRENSE LTDA, ELY GOMES NUNES, JÚLIO FRANKLIN CASTAGNINO**, perante este Juízo.

Datas dos leilões/praças:

PRIMEIRO LEILÃO: 07/10/2025 com encerramento às 11:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, pelo valor da avaliação. Não sendo verificados lances, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO: 20/10/2025 com encerramento às 11:00 horas**, pela melhor oferta, exceto pelo preço vil. Nos dois leilões, para cada lance recebido a partir das 10:57 horas (1º e 2º Leilão), serão acrescidos 03 minutos para o término. No primeiro leilão, pela melhor oferta, a partir do valor da avaliação. Não havendo licitantes, no segundo leilão devem os bens serem oferecidos pelo valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasse”, por um período adicional de 1 (uma) hora, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

LEILOEIRA: Joyce Ribeiro, JUCEPAR nº. 21/334-L, JUCESC nº. 519/24 e JUCISRS nº. 222/08, telefone: 0800-707-9339 e/ou (51) 3126-8866 e/ou (51) 98231-8713, e-mail: contato@jrleiloes.com.br e site: www.jrleiloes.com.br

LOCAL DO LEILÃO: O leilão será realizado através do site www.jrleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM:

Item 01) Um terreno, sito nesta cidade, na Vila Carvalho, nesta Cidade, e Comarca de Cachoeira do Sul, medindo 30000m² com as seguintes confrontações: ao norte, com a sucessão de José Joaquim de

Carvalho; ao sul, com a rua sem nome; a leste, com outro imóvel de nossa propriedade e a oeste, com a sucessão de João Ribeiro; contendo um prédio com 2dpios de alvenaria, coberto com telhas do tipo francesas, piso de parque, sendo a parte inferior ocupada pelo escritório e a parte superior pela sala de conferências, medindo 16,10m x 11m; um prédio de alvenaria, coberto com telhas de Brasilit, piso de cerâmica e forro de duratez, medindo 5,20m x 4,40m; um prédio de alvenaria, coberto com zinco, piso de parque e cerâmica, a maior parte de forro, em duratez e o restante de tábuas, onde estão funcionando ambulatório de 12,20m x 3,20m; cozinha de 6,30m x 3m cantina de 14,80m x 9,20m sanitários e chuveiros, 14,5 x 2,30m; um prédio de alvenaria, coberto com zinco, piso de cimento, portas de cortina de ferro e janelas basculantes, denominado armazém número dois, medindo 50,50m x 30,50m; um prédio de alvenaria, coberto com zinco, com portas de madeira, piso de cimento, onde funciona a OFICINA, junto ao armazém nº 2, medindo 5,50m x 50,5m; um prédio de alvenaria coberto com zinco, com portas de madeira, piso de cimento, onde funciona a OFICINA, digo, de cimento, ligado a oficina, denominada armazém nº 17, medindo 50,5 x 10,20m; um prédio de alvenaria coberto de zinco, piso de cimento com compartimento anexo, denominado armazém número 8, medindo 33m x 20,5m; um prédio de alvenaria, coberto com zinco, piso de cimento, onde funciona a parte de secagem, denominado compartimento de secagem, ligado ao armazém nº8, medindo 33m x 10,20m; um prédio de alvenaria coberto com zinco, piso de cimento, depósito para classificação de semente, denominado depósito número 16, medindo 33m x 20m. ligado ao compartimento de secagem; um prédio de alvenaria, coberto de zinco, piso de concreto, denominado armazém número 5 medindo 41,69m x 32,20m; um prédio de alvenaria coberto com zinco, piso de cimento, denominado armazém número 6, medindo 41,6 x 7,3m; um prédio de alvenaria, coberto com zinco piso de cimento, ligado ao armazém nº6, denominado armazém 7 medindo 41,6 x 15m. Um prédio de alvenaria, com 2 pisos coberto de zinco, piso de comento, composto de: compartimento p/ engenho, de 19 x 16,9m; comp para máquinas de 19 x 9,5m comp. para geradores de 19x5,3m compartimento para sanitários de 11,7x6m compartimento para arroz beneficiado de 16,1 x 15,5m compartimento arroz beneficiado de 16,1 x 15,5m comp. para depósito de sacaria de 31,5m x 16,8m compartimento de embalagem e expedição de arroz de 31,5 x 16,8m. **OBS.:** Conforme Av. 02, foi mandado construir as seguintes benfeitorias no imóvel, constante de: Uma caixa d'água de concreto com capacidade para 15.000 litros; 1 conjunto de 6 unidades de caixa de concreto; 1 prédio de alvenaria, coberto com chapa de concreto denominado "casa da balança" medindo 4,65x2,50m; 1 conjunto de silo, silo, de madeira, para arroz beneficiado, constituída por 36 caixas, com capacidade para 450 sacos cada uma; 2 conjuntos de caixa silo, composto de 28 unidades com capacidade total de 4200 sacos; 1 conjunto de caixa-silo, constituído de 30 unidades, com capacidade de 15000 sacos; 1 conjunto de caixas-silo, constituído de 11 unidades, com capacidade para 1100 sacos; 1 conjunto de caixas-silo, para arroz semente, constituído de 10 unidades, com capacidade de para 1800 sacos; 1 chaminé de tijolos, com 38m de altura, medindo 1,65m de diâmetro de base, por 1,05m na extremidade superior, com caixa de fumaça, escada de ferro e para-raios; 1 caixa d'água, com capacidade para 50.000 litros; Av. 14, foi mandado construir no imóvel um aumento de alvenaria, com dois pisos, no prédio – s/nº, na rua dos Navegantes, antiga sem nome, coberto com telhas de Brasilit; 1º Pavimento - pisos: na sala da diretoria e com vulcapiso e na sala de contabilidade é com forração, forro com chapa de concreto armado, tendo na frente uma porta e duas janelas, medindo 63,27m²; 2º pavimento – pisos: forração, forro com chapa de concreto armado, tendo na frentes janelas, medindo 63,27m²; Av.25, foram construídos no imóvel quatro (04) silos metálicos, destinados a armazenagem de grãos, medindo cada unidade 314m², totalizando 1.256,00m². Imóvel matriculado sob o nº 139, do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul/RS. Avaliado em R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), em 06 de setembro de 2022;

Item 02) Um terreno situado na Cidade de Cachoeira do Sul/RS, na Vila Carvalho, medindo 8856m² com as seguintes confrontações: ao norte, com José Rodrigo de Carvalho; e outros; ao Sul, com a rua sem nome; a leste, com a CEEE; e a oeste, com outro imóvel de propriedade da emitente. Imóvel matriculado sob o nº 140, no Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul/RS. Avaliado em R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), em 06 de setembro de 2022;

Item 03) Um terreno, sito nesta Cidade de Cachoeira do Sul/RS, à rua Deoclécio Pereira, constituído

do lote nº 25 e da parte do lote nº 18 da respectiva planta, medindo dez metros e sessenta e cinco centímetros (10,65m) da dita rua, por quarenta e nove metros e vinte e cinco centímetros (49,25m) de extensão da frente ao fundo, com as seguintes confrontações: pela frente, a leste, com a rua Deoclécio Pereiras; pelos fundos, a oeste, com parte do lote nº 18; por um lado, ao norte, com propriedade de Maria da C. Alves Correa e com parte do lote nº 18; e, pelo outro lado, ao sul, com propriedade da Cooperativa Agrícola Cachoeirense LTDA., localizado do lado da numeração ímpar, distante sessenta e um metros e vinte centímetros (61,20m) da esquina da rua Tuiuty, em quarteirão ainda não delimitado. Imóvel matriculado sob o nº 17.660, do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul/RS. Avaliado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 06 de setembro de 2022;

Item 04) Um terreno, sito nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS, na denominada Chácara dos Carvalhos, medindo vinte metros (20,00m) de frente, por cento e vinte metros (120,00m) de frente a fundos, dividindo-se: pela frente, ao norte, com uma rua sem nome que se dirige à Usina Nova; ao sul, com o Rio Jacuí; a leste, com propriedade do Grêmio Náutico Tamandaré, antes Cooperativa Agrícola Cachoeirense Ltda.; e, a oeste, com a Cooperativa Agrícola Cachoeirense Ltda., em quarteirão ainda não delimitado. **OBS.: 01)** Um prédio de alvenaria, 2 pisos, cobertura de telhas de barro, piso parquet, com dimensões de 21,1 x 11m, denominado escritório; Um prédio de alvenaria 2 pisos, cobertura de telhas de brita, piso cerâmico, piso de cimento, com dimensões de 12x4m, denominado sala de Reuniões, departamento técnico; Um prédio de Alvenaria cobertura de zinco, piso parquet e cerâmica, divisórias de duratex, denominado ambulatório, sanitários e classificação; Um prédio de alvenaria cobertura de zinco, piso de cimento, com dimensões de 50,50 x 30,50m, denominado armazém nº2; Um prédio de Alvenaria, cobertura de zinco, piso de cimento, com dimensões de 50,50 x 10,20m, denominado de oficina; Um prédio de Alvenaria, cobertura de zinco, piso de cimento ligado ao prédio da oficina, com dimensões de 50,50 x 10,20m denominado armazém nº 17; Um prédio de Alvenaria, cobertura de zinco, piso de cimento com dimensões de 33x50m, denominado armazém nº8; Um prédio de alvenaria, cobertura de zinco, piso de cimento ligado ao armazém nº 8, com dimensões de 33x10,20m denominado armazém nº 9 destinado a secagem; Um prédio de alvenaria, cobertura de zinco, piso de cimento destinado ao depósito para classificação de sementes com dimensões de 33,20m, denominado armazém nº 16; Um prédio de alvenaria cobertura de zinco, piso de cimento, com dimensões de 14,6 e 7,3m, ligado ao armazém nº 5, denominado armazém nº 6; Um prédio de alvenaria, cobertura de zinco, piso de cimento com dimensões de 41,6x15m, denominado armazém nº 7; Um prédio de alvenaria, 2 pavimentos, piso de cimento, estrutura de ferro, chapa de concreto, com área de construção de 241,68m², cobertura de telhas de Brita, denominado Engenho novo; Um prédio de alvenaria, 2 pisos, cobertura de telhas de zinco, piso de cimento, composto de compartimentos para engenho velho de 16,9x19m, máquinas de 19x9,5m, geradores de 19x5,3m, sanitários de 11,7x6m; arroz beneficiado de 16,1x15,5m, depósito pra sacaria de 31,5x16,8m e expedição. **02)** Os bens diversos que acompanhou o imóvel no momento da penhora, de acordo com o Oficial de Justiça, viraram sucata, de modo que não foram objeto de reavaliação. Imóvel matriculado sob o nº 22.855, do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul/RS. Avaliado em R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), em 06 de setembro de 2022.

OBS.: Conforme laudo de reavaliação, os imóveis são antigos, propício para Cooperativa, em terrenos acidentados, fora de rota e beira de “sangas”.

AValiação TOTAL: R\$ 8.470.000,00 (oito milhões, quatrocentos e setenta mil reais).

DEPOSITÁRIO: REINALDO AUGUSTO BRENDLER.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Conforme descritos acima.

ÔNUS: 01) Consta Arrolamento de bens em favor da RECEITA FEDERAL DE CAXIAS DO SUL/RS; Hipotecas em favor do BANCO DO BRASIL S.A.; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0010164-44.2015.5.03.0081, em favor de ORLANDO CÂNDIDO DE MORAES, em trâmite na Vara

do Trabalho de Guaxupé/MG; Penhora nos autos nº 0020150-78.2016.5.04.0721, em favor de ORLANDO CANDIDO DE MORAES, em trâmite na Vara do Trabalho de Cachoeira do Sul/RS; Penhora nos autos nº 0000006-49.2017.5.04.0721, em favor de CLOVIS AUGUSTO FERREIRA WORTMANN, em trâmite na Vara do Trabalho de Cachoeira do Sul/RS; Penhora nos autos nº 0000003-94.2017.5.04.0721, em favor de JEREMIAS MADEIRA OLIVEIRA, em trâmite na Vara do Trabalho de Cachoeira do Sul/RS; Penhora nos autos nº 0000001-27.2017.5.04.0721, em favor de PAULO JOSÉ DE MELLO FREIRE, em trâmite na Vara do Trabalho de Cachoeira do Sul/RS; Indisponibilidade nos autos nº 0000858-61.2017.8.21.0006 (5001424-22.2017.8.21.0006), em favor do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeira do Sul/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **02)** Consta Hipotecas em favor do BANCO DO BRASIL; Arrolamento de bens em favor da RECEITA FEDERAL DE CAXIAS DO SUL/RS; Penhora nos autos nº 16.037/978-91, em favor do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em trâmite na 1ª Vara Cível de Cachoeira do Sul/RS; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0010164-44.2015.5.03.0081, em favor de ORLANDO CÂNDIDO DE MORAES, em trâmite na Vara do Trabalho de Guaxupé/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0000858-61.2017.8.21.0006 (5001424-22.2017.8.21.0006), em favor do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeira do Sul/RS; Penhora nos autos nº 0000229-07.2014.5.04.0721, em favor de JEREMIAS MADEIRA OLIVEIRA, em trâmite na Vara do Trabalho de Cachoeira do Sul/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **03)** Consta Arrolamento de bens em favor da RECEITA FEDERAL DE CAXIAS DO SUL/RS; Hipotecas em favor do BANCO DO BRASIL; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0010164-44.2015.5.03.0081, em favor de ORLANDO CÂNDIDO DE MORAES, em trâmite na Vara do Trabalho de Guaxupé/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0000858-61.2017.8.21.0006 (5001424-22.2017.8.21.0006), em favor do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeira do Sul/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **04)** Consta Arrolamento de bens em favor da RECEITA FEDERAL DE CAXIAS DO SUL/RS; Hipotecas em favor do BANCO DO BRASIL; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0010164-44.2015.5.03.0081, em favor de ORLANDO CÂNDIDO DE MORAES, em trâmite na Vara do Trabalho de Guaxupé/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0000858-61.2017.8.21.0006 (5001424-22.2017.8.21.0006), em favor do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeira do Sul/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

Caso não haja, no primeiro leilão, licitante(s) que ofereça(m) preço igual ou superior ao da avaliação, o bem será alienado a quem maior lance oferecer no segundo leilão, desde que não caracterize preço vil (CPC, art. 891), assim considerado o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, cabendo ao(s) arrematante(s) o pagamento da comissão do(a) Leiloeiro(a), que será de 5% (cinco por cento) sobre o valor arrematado (art. 884, parágrafo único, do CPC) e das custas da arrematação (art. 1º e Tabela III da Lei nº. 9.289/96), de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado, que deverão ser recolhidas antes da entrega do bem, além de eventuais custas, emolumentos e despesas que sejam necessários à regularização, registro e transferência da propriedade. Por fim, caso não seja(m) o(s) devedor(es), procurador(es), cônjuge(s) encontrado(s), fica(m) desde já intimado(s) por este edital da realização do leilão, conforme o art. 889, parágrafo único, do CPC.

Fica(m) o(a)(s) executado(a)(s) ciente(s) de que este Juízo funciona à Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, nº. 600, Praia de Belas, Porto Alegre/RS, CEP: 90010-395, com expediente externo das 13 às 18 horas.

Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site www.jrleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia conforme segue: Os arrematantes ficam cientes desde já que deverão garantir seu lance com o pagamento do respectivo valor acrescido da comissão da Leiloeira no prazo de 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio. Nos casos de arrematação de forma eletrônica, o pagamento do respectivo valor acrescido da comissão

da Leiloeira deverá ser realizado em até 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio.

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.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

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

A Leiloeira Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a fazer a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, 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 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 Porto Alegre, em 27 de agosto de 2025

Eu, _____, Diretor de Secretaria, conferi.