EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 15 DE DEZEMBRO DE 2026 ÀS 15H00*

2º LEILÃO: 17 DE DEZEMBRO DE 2026 ÀS 15H00*

(horário de Brasília)

EDUARDO CONSENTINO, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 616 (**JOÃO VICTOR BARROCA GALEAZZI – Preposto em Exercício**), com escritório na Avenida Fagundes Filho, nº 145, Conj. 22, Edifício Austin, Vila Monte Alegre, São Paulo/SP, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **PÚBLICO LEILÃO** de **modo online**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, autorizada pelo **Credor Fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ n° 90.400.888/0001-42, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel com Efeitos de Escritura Pública (Anexo I ao Instrumento Particular de Abertura de Linha de Crédito e Outras Avenças nº 09202236670915837), firmado em **20/09/2022**, com o **Fiduciante JOÃO LUIZ ZIRONDI CARDOSO**, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da CNH nº 04224502690 – DETRAN/MS, inscrito no CPF/MF sob o nº 366.709.158-37, residente e domiciliado no Centro, Rio Brilhante/MS, com **os Intervenientes Garantidores JOÃO FLORIVAL CARDOSO**, brasileiro, viúvo, aposentado, portador do RG nº 3.973.868-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 368.169.738-87, residente e domiciliado no Bairro Progresso, Rio Brilhante/MS, na qualidade de meeiro-viúvo de **Deusdete Olegario Marques Cardoso**, titular de 37,55% do imóvel; na qualidade de herdeira **MARIA IZABEL CARDOSO FALCÃO**, brasileira, viúva, do lar, portadora da CNH nº 03102293715 – DETRAN/MS, onde consta o RG nº 9.522.804-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 056.591.938-54, residente e domiciliada no Bairro Progresso, Rio Brilhante/MS, titular de 12,52% do imóvel; na qualidade de herdeiro **JOÃO DANIEL CARDOSO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 10.767.448-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 924.336.348-49, residente e domiciliado no Bairro Progresso, Rio Brilhante/MS, titular originário de 24,8% do imóvel e, também, de mais 12,52%, totalizando 37,32%; e na qualidade de herdeira **CREUSA APARECIDA CARDOSO**, brasileira, do lar, solteira, portadora do RG nº 10.767.445-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 532.513.779-49, residente e domiciliada no Bairro Progresso, Rio Brilhante/MS, titular de 12,51% do imóvel, no dia **15/12/2026 às 15h00** em **PRIMEIRO LEILÃO,** com lance mínimo igual ou superior a **R$ 39.205.571,84 (Trinta e nove milhões, duzentos e cinco mil, quinhentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos)**, **o imóvel matriculado sob nº 9.200 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Alvorada do Sul/MS** (registro anterior: matrícula nº 4.534 da mesma Serventia), constituído por: "**TERRENO RURAL** – Uma gleba de terras denominada **"FAZENDA LAGOA GRANDE"**, localizada no Município e Comarca de Nova Alvorada do Sul/MS, georreferenciada através do sistema geodésico brasileiro (Georreferenciamento Certificação: 48921794-e76c-45f8-8ff4-1e52661b57d5), tendo como área titulada 388 ha e 7.930 m², e "georreferenciada" com 562,6366 ha (quinhentos e sessenta e dois hectares e seis mil trezentos e sessenta e seis metros quadrados), dentro da seguinte DESCRIÇÃO DA PARCELA: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **CJL-M-2218**, de coordenadas 54°38'16,483" W e 21°23'51,214" S, com altitude de 381,495 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 3165 | ESTÂNCIA DALLAS – GLEBA A, segue com azimute de 139°23' e distância de 1776,21 m até o vértice **AFR-M-1761**, de coordenadas 54°37'36,340" W e 21°24'35,050" S, com altitude de 374,86 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 3165 | ESTÂNCIA DALLAS – GLEBA A, segue com azimute de 30°55' e distância de 337,6 m até o vértice **AFR-M-1762**, de coordenadas 54°37'30,317" W e 21°24'23,634" S, com altitude de 375,65 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 8384 | FAZENDA CAROLINA, segue com azimute de 185°22' e distância de 932,5 m até o vértice **CRO-M-0961**, de coordenadas 54°37'33,346" W e 21°24'55,818" S, com altitude de 370,0 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 3626 | ÁREA RESERVA LEGAL 01, segue com azimute de 184°10' e distância de 234,72 m até o vértice **BLVR-M-0020**, de coordenadas 54°37'33,940" W e 21°25'03,429" S, com altitude de 368,8 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 3626 | ÁREA RESERVA LEGAL 01, segue com azimute de 185°19' e distância de 547,92 m até o vértice **BLVR-M-0021**, de coordenadas 54°37'35,704" W e 21°25'21,166" S, com altitude de 366,11 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 3626 | ÁREA RESERVA LEGAL 01, segue com azimute de 167°12' e distância de 551,88 m até o vértice **CJL-M-2217**, de coordenadas 54°37'31,460" W e 21°25'38,663" S, com altitude de 363,32 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 3626 | ÁREA RESERVA LEGAL 01, segue com azimute de 123°38' e distância de 181,69 m até o vértice **CJL-M-2220**, de coordenadas 54°37'26,208" W e 21°25'41,936" S, com altitude de 363,557 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 3626 | ÁREA RESERVA LEGAL 01, segue com azimute de 66°54' e distância de 144,14 m até o vértice **CJL-M-2221**, de coordenadas 54°37'21,604" W e 21°25'40,098" S, com altitude de 365,71 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 6584 | FAZENDA JABURU 01 - Reserva/Via de Acesso, segue com azimute de 198°09' e distância de 808,9 m até o vértice **AGS-M-0569**, de coordenadas 54°37'30,358" W e 21°26'05,087" S, com altitude de 364,56 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 6089 | FAZENDA GAÚCHA TD, segue com azimute de 323°46' e distância de 970,27 m até o vértice **CJL-M-2216**, de coordenadas 54°37'50,268" W e 21°25'39,639" S, com altitude de 364,502 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 6089 | FAZENDA GAÚCHA TD, segue com azimute de 324°40' e distância de 1328,18 m até o vértice **CJL-M-2222**, de coordenadas 54°38'16,929" W e 21°25'04,405" S, com

altitude de 371,15 m; deste, confrontando com CNS: 15.339-5 | Mat. 6089 | FAZENDA GAÚCHA TD, segue com azimute de 324°36' e distância de 1400,02 m até o vértice **CJL-M-2219**, de coordenadas 54°38'45,081" W e 21°24'27,299" S, com altitude de 371,247 m; deste, confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, segue com azimute de 36°35' e distância de 1382,19 m até o vértice **CJL-M-2218**, ponto inicial desta descrição, fechando-se, assim, o perímetro ora descrito, com 10.596,20 metros." **Cadastro no INCRA (CCIR)**: 911.070.007.137-8. **NIRF**: 2.266.640-0.

Consta conforme **AV-01** que 20% (vinte por cento) da área total do imóvel são destinados à **Reserva Legal**, nos termos das Leis nº 4.771/65 e 7.803/89. Consta conforme **AV-02** a **Alienação Fiduciária** em favor do **Banco Santander (Brasil) S.A.** Consta conforme **AV-03** a retificação das frações ideais entre os condôminos, para constar João Florival Cardoso e sua mulher **Deusdete Olegario Marques Cardoso** como titulares de 75,1% do imóvel, e João Daniel Cardoso como titular de 24,8%. Consta conforme **AV-04**, a área georreferenciada foi retificada de ofício para **410,9321 ha** (quatrocentos e dez hectares e nove mil trezentos e vinte e um metros quadrados), por constar erroneamente registrada a área de 562,6366 ha na abertura da matrícula. Consta conforme **AV-05** o óbito de **Deusdete Olegario Marques Cardoso**, ocorrido em 07/04/2023. Consta conforme **R-06** o Formal de Partilha, pelo qual coube ao viúvo meeiro **João Florival Cardoso** a parte ideal correspondente a 50% (37,55% do imóvel). Consta conforme **R-07** o Formal de Partilha, pelo qual coube aos herdeiros **Maria Izabel Cardoso Falcão** (12,52%), **João Daniel Cardoso** (12,52% adicionais) e **Creusa Aparecida Cardoso** (12,51%) as respectivas partes ideais remanescentes do imóvel. Consta conforme **R-08** a citação da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cédula de Produto Rural), Processo nº 0802959-21.2025.8.12.0002, movida por Comid Agro Ltda. em face de Creusa Aparecida Cardoso, João Daniel Cardoso e João Luiz Zirondi Cardoso, sem baixa registrada até a presente data. Consta conforme **AV-09** o registro da Cédula de Produto Rural nº 03/2026/RB, figurando como devedora **Creusa Aparecida Cardoso**, sem baixa registrada até a presente data. Consta conforme **AV-11** o registro da Cédula de Produto Rural nº 03/2027/RB, figurando como devedora **Creusa Aparecida Cardoso**, sem baixa registrada até a presente data. Consta conforme **AV-12** a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário **Banco Santander (Brasil) S.A.** Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. **Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do ARREMATANTE nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.**

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **17/12/2026 às 15h00**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO,** com lance mínimo igual ou superior a **R$ 28.560.107,66 (Vinte e oito milhões, quinhentos e sessenta mil, cento e sete reais e sessenta e seis centavos)**, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

O leilão ocorrerá de forma online no site do Leiloeiro. Os interessados em participar do leilão de modo on-line deverão se cadastrar no site: www.biasileiloes.com.br , com antecedência de até **01 hora** antes do início do leilão.

Outras informações no site do leiloeiro: www.biasileiloes.com.br , **telefone para contato: (11) 4083-2575.**

(02.27608).