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 na Rua Prof. Etelvina Vasconcellos, nº 195, Cx. Postal 38, 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 na Rua Tancredo Neves, nº 1.540, 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 na Rua Tancredo Neves, nº 1.540, 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 na Rua Tancredo Neves, nº 1.540, 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 na Rua Tancredo Neves, nº 1.540, 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 qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais, **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), com propriedade consolidada conforme **AV-12**, 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.**

Os interessados em participar do **leilão de modo on-line** deverão se cadastrar no site: www.biasileiloes.com.br , encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas antes do início do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "HABILITE-SE AQUI", com antecedência de até 01 hora, antes do início do leilão online.

O envio de lances on-line se dará através do site www.biasileiloes.com.br, em igualdade de condições com os participantes de modo presencial.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **17/12/2026 às 15h00**, 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 **Arrematante** deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de TED ou PIX, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro(a). O Arrematante por meio de lance on-line terá igual prazo, depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento nas mesmas condições.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, aos devedores fiduciantes é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência **na aquisição do imóvel** até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelos devedores fiduciantes.

Se exercido o direito de preferência pelos devedores fiduciantes na aquisição, estes deverão efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelos devedores fiduciantes.

Se os devedores fiduciantes não realizarem a aquisição do imóvel em exercício ao seu direito de preferência, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência quanto a esta faculdade. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja Arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, a Carta de Arrematação será emitida em 3 (três) dias úteis, a contar do pagamento do valor pelo Arrematante. Para os imóveis localizados no Estado de São Paulo, a Escritura Definitiva de Venda e Compra ("Escritura Definitiva") do imóvel será outorgada ao Arrematante no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do leilão. Para os demais Estados, a outorga da Escritura Definitiva será realizada em igual prazo, caso seja confirmado pelo Registro de Imóveis competente a impossibilidade de registro da respectiva Carta de Arrematação.

Caso, após a realização do Leilão surja qualquer ação judicial envolvendo o imóvel alienado, o Vendedor apenas se manifestará ao Arrematante após a sua efetiva citação judicial, e não impedirá a formalização da Escritura Definitiva ou registro da Carta de Arrematação, conforme o caso.

A Escritura Definitiva será outorgada no Tabelionato que vier a ser indicado pelo Vendedor. Para que ocorra a lavratura da Escritura Definitiva, o Arrematante deverá efetuar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos à vista, de modo a ser possível o registro da Escritura Definitiva e transferência do Imóvel para a titularidade do Arrematante. Caso seja admitido pela Municipalidade o parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, e o Arrematante efetue tal parcelamento, em descumprimento ao previsto no presente edital, ficará a critério exclusivo do Vendedor o cancelamento da venda, com a emissão da respectiva Ata de Leilão Prejudicado, oportunidade em que serão aplicadas as penalidades previstas no parágrafo a seguir.

Em caso de desistência imotivada do Arrematante ou se o Arrematante, em razão da promoção de ações judiciais após a data de arrematação, optar por não prosseguir com a lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ou registro da Carta de Arrematação para aquisição da propriedade do imóvel ("Desistência"), ou em caso de parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, a venda/arrematação será desfeita com a devolução pelo Vendedor do valor pago pelo Arrematante deduzido cumulativamente: **(i)** 20% (vinte por cento) do valor depositado a título de pagamento do imóvel, como compensação pela **Desistência** do Arrematante, e **(ii)** 5% (cinco por cento) do valor total do lance, destinado ao Leiloeiro a título de comissão.

No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros etc., despesas com regularização e encargos da área construída a maior junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

A contar da data de arrematação, o Arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da Escritura Definitiva; (iv) do valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante no imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertenças etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da outorga da competente Escritura Definitiva, se outorgada, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Oficial de Registro de Imóveis competente. Para os casos em que verificada a possibilidade de registro da Carta de Arrematação, o prazo será contado a partir da emissão da respectiva Carta. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da arrematação, e para o IPTU será contado da data em que registrada a transferência de titularidade na matrícula do Imóvel. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o Vendedor.

O Vendedor está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores,

conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

*As fotos divulgadas no site do(a) leiloeiro(a) são meramente ilustrativas, devendo o Arrematante constatar a localização e situação real do bem. *As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Outras informações no site do leiloeiro: www.biasileiloes.com.br ou pelo tel. (11) 4083-2575.

(02.27608).