



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **REJANE NARCISO JUSTI BRIGNONI (CPF/MF Nº 850.335.531-00)** e seu cônjuge também executado: **MAURICIO BRIGNON (CPF/MF Nº 836.802.171-53)**, dos coproprietários **JUVENTIU BRIGNONI (CPF/MF Nº 091.061.200-59)**, e seu cônjuge **ROSA MARIA BRIGNONI (CPF/MF Nº 711.826.321-49)** e **MARIA RAVAZOLLI GARCIA (CPF/MF Nº 436.692.631-87)**; dos credores: **BUNGE FERTILIZANTES S/A (CNPJ/MF Nº 61.082.822/0001-53)** e **COOPERATIVA AGROPECUÁRIA INDUSTRIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 26.827.998/0001-96)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Evandro Endo, da Vara Única – Foro de Itaporã, Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução por Título Executivo Extrajudicial, ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **REJANE NARCISO JUSTI BRIGNONI (CPF/MF Nº 850.335.531-00)** e **MAURICIO BRIGNON (CPF/MF Nº 836.802.171-53)**, nos autos do **Processo nº 0800866-48.2023.8.12.0037**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos do Provimento nº 211/2010 do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul, assim como a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Travessão da Carmelinda, S/N, Douradina/MS, CEP: 79880-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma Gleba de terras com 15ha e 1.600m, contida na área de 30 hectares, descrita como: Uma Gleba de terras determinada pelo lote nº 06 (seis) da quadra nº 72 (setenta e dois) do N.C.D., com a configuração de um polígono regular, situada no distrito de Bocajá, Município de Douradina/MS, com os respectivos marcos colocados como segue: “O marco nº 01 está colocado na margem da Estrada de Rodagem; daí, com o rumo de 28° 15’30’’Sw e a distância de 300 metros, até encontrar o marco nº 02; deste, com o rumo de 61°44’30’’NW e a distância de 1.000 metros, até o marco nº 03, constituindo esta linha divisa com o lote nº 05 da quadra 72, de Hermenegildo Nogueira; daí, com o rumo de 38°15’30’’NE e a distância de 300 metros, até alcançar o marco nº 04, constituindo esta linha limite com o lote nº 10 da quadra 72; deste último marco, com o rumo 61°44’30’’SE e a distância de 1.000 metros, até o marco nº 01, ponto de partida da presente discriminatória e constituindo esta linha os limites com o rumo 61°44’30’’SE, com o lote nº 07 da quadra 72, de Laudelino de Oliveira.

DADOS DO IMÓVEL

Incrá nº	950.017.152.439-9	
Matrícula Imobiliária nº	0721	1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais e Registro de Imóvel da Comarca de Itaporã/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 15	15/07/2008	Penhora	Proc. nº 0001061-28.2007.8.12.0037	Bunge Fertilizantes S/A





Av. 20	12/07/2021	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0803896-22.2011.8.12.0002	Cooperativa Agropecuária Industrial LTDA
--------	------------	---------------------	------------------------------------	--

OBS. 01: Será leiloada a fração ideal de 15 hectares e 1.600m² do imóvel de propriedade do executado, tendo em vista que a avaliação do bem foi realizada nesta proporção (Avaliação às Fls. 123/124).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 606.400,00 (Mai/2024 – Avaliação às Fls. 123/124).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 609.024,40 (Jul/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Estrada Bocja a Rio Brilhante, KM3, Rio Brilhante/MS, CEP: 79130-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma Gleba de terras com 17,63 hectares contida na área de 30 hectares, descrita como: Uma Gleba de terras com 30 hectares determinada pelo lote nº 07 da quadra 72, do N.C.D, à margem esquerda do Rio Dourados, situado no município de Douradina/MS, cuja discriminatória é seguinte: “O marco nº 1, está colocado à margem da Estrada de Rodagem; daí, com o rumo de 28º15’30”SW e a distância de 300 metros, até encontrar o marco nº 2, deste, com o rumo de 61º44’30”NW e a distância de 1.000 metros até encontrar o marco nº 30, constituído esta linha divisa com o lote nº 03 da quadra 72, de Elvira Diniz de Oliveira; daí, com o rumo de 28º15’30”NE e a distância de 300 metros, até alcançar o marco nº 4, constituído esta linha divisa com o lote 10 da quadra 72; deste último marco, com o rumo de 61º44’30”SE e a distância de 1.000 metros, até o marco nº 1, ponto de partida da presente discriminatória, constituindo esta linha divisa com o lote nº 8 da quadra 72 de Manoel Garcia”.

DADOS DO IMÓVEL

Incrá nº	913.251.100.684-4	
Matrícula Imobiliária nº	0749	1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais e Registro de Imóvel da Comarca de Itaporã/MS

OBS. 01: Será leiloada a fração ideal de 17,63 hectares do imóvel de propriedade do executado, tendo em vista que a avaliação do bem foi realizada nesta proporção (Avaliação às Fls. 123/124).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 705.200,00 (Mai/2024 – Avaliação às Fls. 123/124).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 708.251,99 (Jul/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES





OBS. 01: Os executados Rejane Narciso e Maurício Brignon opuseram Embargos à Execução (Processo nº 0800461-75.2024.8.12.0037), requerendo a suspensão da execução. Referidos Embargos foram recebidos sem efeito suspensivo (Fls. 134). O recurso está pendente de julgamento.

OBS. 02: A penhora dos imóveis a serem leiloados deferidos às Fls. 114 estão pendentes de registro nas correspondentes matrículas imobiliárias. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 03: Os lotes poderão ser arrematados separadamente ou em conjunto

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 941.612,64 (Ago/2023 – Fls. 41/43).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **04 de outubro de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 07 de outubro de 2024 às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 07 de outubro de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 29 de outubro de 2024, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do IPCA e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul sob nº 54, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).





07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://www.tjms.jus.br/contaunica/guia_deposito_externa_selecao.php, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigos 32 do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense.





Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Afonso Pena, nº 5723, sala 1507, DT. 111, Edifício Evolution Business Center – Royal Park - CEP 79031-010 - Campo Grande/MS, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Campo Grande, 30 de julho de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. EVANDRO ENDO
JUIZ DE DIREITO

