



2ª VARA CÍVEL - FORO DE DOURADOS – TJ/MS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ARLINDO LODI (CPF/MF Nº 074.520.809-63)**, e seu cônjuge, **ADELAIDE LODI (CPF/MF Nº 704.454.861-04)**, ora executada; bem como dos credores hipotecários: **BANCO DO BRASIL S/A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** e **UNIÃO FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Marilsa Aparecida da Silva Baptista, da 2ª Vara Cível – Foro de Dourados, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **ALEXANDER DE OLIVEIRA ZANETTE (CPF/MF Nº 024.866.701-73)** em face de **ARLINDO LODI (CPF/MF Nº 074.520.809-63)** e **ADELAIDE LODI (CPF/MF Nº 704.454.861-04)**, nos autos do **Processo nº 0808871-87.2011.8.12.0002**, 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: Fazenda Barra Bonita - Guaçu - Dourados/MS – CEP: 79874-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel rural determinado por parte da Fazenda Barra Bonita, situado no Distrito de Guaçu, no Município de Dourados/MS, com 31,7857ha de área de terreno (total), georreferenciado conforme a matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	27.194	Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 23	12/04/2002	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A.
R. 28	04/08/2006	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A.
R. 29	15/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. 0808871- 87.2011.8.12.0002	Banco do Brasil S/A.

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

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda Urbana - Guaçu - Dourados/MS – CEP: 79874-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel designado pelo quinhão nº 01, dentro do lugar denominado Fazenda Urbana, no Distrito de Guaçu, no Município de Dourados/MS, com 39,7881ha de área de terreno (total), georreferenciado conforme a descrição da matrícula imobiliária.





DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	70.133	Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 01	13/08/2002	Hipoteca	-	União Federal
R. 06	13/08/2004	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A.
R. 07	25/04/2018	Penhora	Proc. nº 0800026-39.2012.8.12.0002	Banco do Brasil S/A.
R. 08	06/11/2019	Penhora	Proc. nº 0804214-34.2013.8.12.0002	Banco do Brasil S/A.
R. 09	15/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. 0808871-87.2011.8.12.0002	Banco do Brasil S/A.

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

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda Urbana - Guaçu - Dourados/MS – CEP: 79874-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel rural remanescente do quinhão 02 no lugar determinado Fazenda Urbano, no Distrito de Guaçu, no Município de Dourados/MS, com 9,8519ha de área de terreno (total), georreferenciado conforme a descrição da matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	77.354	Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	03/11/2006	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A.
R. 03	15/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0808871-87.2011.8.12.0002	Banco do Brasil S/A.

OBS.: O imóvel é composto por barracão de máquinas 01 com 302,66m² de área construída, barracão de máquinas 02 com 201,85m² de área construída, casa auxiliar 01 com 111,53m² de área construída, casa auxiliar 02 com 142,62m² de área construída, sede com 179,56m² de área construída, estação de desinfecção com 9m² de área construída, 3 (três) aviários com 1.140m², 1.140m² e 1.200m² de área construída respectivamente, equipado com 25 (vinte e cinco) ventiladores industriais e silo elevado.

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

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:





OBS.01: Os imóveis de Matrículas nºs 27.194 e 70.133, estão designados para o cultivo de cana-de-açúcar, caracterizados como áreas destinadas à prática agrícola (Laudo de Avaliação às fls. 474/498).

OBS.02: Conforme as Matrículas Imobiliárias, nos imóveis encontram-se gravados a existência de Reserva Legal de 20% (vinte por cento), onde não é permitido o corte raso ou destinado a reposição florestal.

OBS.03: Os imóveis foram avaliados em conjunto, de modo que deverão ser arrematados em conjunto, pois são contíguos, representando uma continuidade geométrica, somando uma extensão total de 81,4257 hectares (Laudo de Avaliação às fls. 474/498).

OBS.04: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas nas respectivas matrículas imobiliárias serão extintas. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.05: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo executado (Fls. 210/226), objetivando o reconhecimento de prescrição, sob o argumento de falta de citação do prazo trienal. Referido incidente foi rejeitado. Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 1401178-28.2019.8.12.0000), e em sede recursal a r. Decisão mantida.

OBS.06: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 1420669-45.2024.8.12.0000 pela executada Adelaide Lodi, contra a r. Decisão de fls. 927/939 que determinou a alienação do imóvel através do Leilão judicial, objetivando o reconhecimento de nulidade da intimação da penhora, bem como dos atos processuais subsequentes. Até a presente data, o referido Agravo se encontra pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 11.550.000,00 (Jan/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 474/498 – Homologação às fls. 544/546).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 11.998.584,21 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.384.199,16 (Dez/2024).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **10 de fevereiro de 2025, às 15 horas, e se encerrará no dia 13 de fevereiro de 2025, às 15 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 13 de fevereiro de 2025, às 15 horas, e se encerrará em 11 de março de 2025, às 15 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 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único 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 – ARREMATACÃO 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 5% (cinco 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 remição, 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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 deverá ser requerido pelo Arrematante e após 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 - 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.

18 – 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, 20 de janeiro 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MARILSA APARECIDA DA SILVA BAPTISTA
JUÍZA DE DIREITO

