EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ROGÉRIO BRAGA CAETANO (CPF/MF Nº 842.601.651-00)** e seu cônjuge e terceira interessada **ANA CLAUDIA CAVALCANTI DA SILVA CAETANO (CPF/MF Nº 007.200.831-84); ANDRÉ BRANDÃO CAETANO (CPF/MF Nº 139.320.551-87); CLEUSA BRAGA CAETANO (CPF/MF Nº 103.989.701-06);** bem como do credor hipotecário **HELIX SEMENTES E MUDAS LTDA (CNPJ/MF Nº 04.365.017/0015-07)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Emerson Ricardo Fernandes, da 6ª Vara Cível – Comarca 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 contra Devedor Solvente ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **ROGÉRIO BRAGA CAETANO (CPF/MF Nº 842.601.651-00), ANDRÉ BRANDÃO CAETANO (CPF/MF Nº 139.320.551-87)** e **CLEUSA BRAGA CAETANO (CPF/MF Nº 103.989.701-06),** nos autos do **Processo nº 0808890-78.2020.8.12.0002**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, 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: **LOTE 01** - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote E da Quadra 08, Vila Macaúba, Distrito de Guassu (perímetro urbano), Dourados/MS – CEP: 79833-450 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Construção do tipo barracão aberto com cobertura em zinco, com aproximadamente 480,00m² de área construída e respectivo terreno com área de 1.500,00m², designado por Lote E da Quadra 08, Vila Macaúba, perímetro urbano do Distrito de Guassu, Dourados/MS, anteriormente descrito como: Um terreno determinado pelo lote letra "E", da quadra nº 08 (oito) situado na Vila Macaúba, perímetro urbano do Distrito de Guassu, no Município de Dourados/MS, medindo a área de 30,00 x 50,00 metros, ou seja 1.500,00m², dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte – 30,00 metros com o lote letra D; ao Sul – 30,00 metros com a Rua Projetada 02; ao Leste – 50,00 metros com o lote letra H e parte do lote letra G; ao Oeste – 50,00 metros com o lote letra C e parte do lote letra B.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	09.01.24.33.166.000.1	
Matrícula Imobiliária n°	42.015	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 25	02/07/2020	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0809779-66.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 26	24/03/2021	Penhora	Proc. nº 0808890-78.2020.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 27	04/05/2021	Hipoteca	Proc. nº 0812424-64.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 28	24/06/2021	Penhora	Proc. nº 0809780-51.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 29	23/08/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0809779-66.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S/A

R. 30	27/08/2021	Penhora	Proc. nº 0809864-52.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 31	05/02/2021	Penhora	Proc. nº 0800301-92.2023.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 32	25/05/2026	Penhora	Proc. nº 0807689-17.2021.8.12.0002	Banco do Brasil S/A

OBS.: Foi deferida a penhora de 50% da propriedade, parcela pertencente ao Executado em relação ao presente imóvel (Termo de Penhoras às Fls. 151/152), de modo que será realizado o Leilão da integralidade do bem, bem como serão resguardados os respectivos direitos da coproprietária, nos termos do artigo 843 do CPC.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 180.000,00 (Mar/2025 – Avaliação às fls. 404/405 – Homologação às fls. 432).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 192.261,29 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA (IBGE).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 4.392,04 (Out/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: :** Lote G da Quadra 10, Vila Macaúba, Distrito de Guassu (perímetro urbano), Dourados/MS – CEP: 79833-450 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Galpão com aproximadamente 340,00m² de área construída e respectivo terreno com área de 1.400,00m², designado por Lote G da Quadra 10, Vila Macaúba, perímetro urbano do Distrito de Guassu, Dourados/MS, anteriormente descrito como: Um terreno determinado pelo lote G, da quadra 10 (dez), situado na localidade em Vila Macaúba, no Distrito de Guassu, no Município de Dourados/MS, com a área de 1.400,00m², dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte – 35,00 metros com o lote F; ao Sul - 35,00 metros com o lote letra H; ao Leste – 40,00 metros com a Rua Projetada 09; ao Oeste – 40,00 metros com parte do lote E e D.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	09.01.24.31.071.000.0	
Matrícula Imobiliária n°	42.174	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	27/10/2020	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0808890-78.2020.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 06	24/03/2021	Penhora	Proc. nº 0808890-78.2020.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 07	23/04/2021	Penhora	Proc. nº 0810687-26.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 08	16/06/2021	Penhora	Proc. nº 0804314-42.2020.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 09	24/08/2021	Penhora	Proc. nº 0809780-51.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S/A

R. 10	23/08/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0809779-66.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S/A
R. 11	05/02/2024	Penhora	Proc. nº 0800301-92.2023.8.12.0002	Banco do Brasil S/A

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 350.000,00 (Mar/2025 – Avaliação às fls. 404/405 – Homologação às fls. 432).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 373.841,39 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA (IBGE).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 1.198,35 (Out/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote H da Quadra 10, Vila Macaúba, Distrito de Guassu (perímetro urbano), Dourados/MS – CEP: 79833-450 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 60,00m² de área construída e respectivo terreno com área de 1.050,00m², designado por Lote H da Quadra 10, Vila Macaúba, Distrito de Guassu (perímetro urbano), Dourados/MS, anteriormente descrito como: um terreno determinado pelo lote letra "H", da quadra nº 10 (dez) localizado em Vila Macaúba, Distrito de Guassu (perímetro urbano), no Município de Dourados/MS, medindo a área de 1.050,00m², dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte – 35,00 metros com o lote letra G; ao Sul – 35,00 metros com a Rua Projetada nº 02; ao Leste – 30,00 metros com a Rua Projetada nº 09; ao Oeste – 30,00 metros com parte do lote letra E.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	09.01.24.31.136.000.1	
Matrícula Imobiliária n°	39.615	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	27/10/2020	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0808890-78.2020.8.12.0002	Banco do Brasil S.A
R. 06	24/03/2021	Penhora	Proc. nº 0808890-78.2020.8.12.0002	Banco do Brasil S.A
R. 07	23/04/2021	Penhora	Proc. nº 0810687-26.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S.A
R. 08	16/06/2021	Penhora	Proc. nº 0804314-42.2020.8.12.0002	Banco do Brasil S.A
R. 09	24/06/2021	Penhora	Proc. nº 0809780-51.2019.8.26.0002	Banco do Brasil S.A
R. 10	23/08/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0809779-66.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S.A
R. 11	27/08/2021	Penhora	Proc. nº 0809864-52.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S.A

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 220.000,00 (Mar/2025 – Avaliação às fls. 404/405 – Homologação às fls. 432).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 234.986,02 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA (IBGE).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 2.284,27 (Out/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 04 - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Crispalo Ferreira da Silva, n° s/n, Lote F-2 Quadra 10, Guaçu, Dourados/MS – CEP: 79874-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um salão comercial e uma residência com aproximadamente 52m² de área construída e 525m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um terreno determinado pelo Lote "F-2" desmembrado do Lote F, da Quadra nº 10 (dez) situado no lugar denominado VILA MACAUBA, Distrito do Guaçu, na comarca de Dourados, com a área de 525,00ms2 (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados). Confrontações conforme descrição da correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	09.01.24.31.031.000.1	
Matrícula Imobiliária n°	70.805	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	16/05/2018	Hipoteca	-	Helix Sementes e Mudas Ltda
R.; 03	08/04/2021	Penhora	Proc. nº 0808890-78.2020.8.12.0002	Banco do Brasil S.A.
R. 04	13/05/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0810687-26.2019.8.12.0002	Banco do Brasil S.A.
R. 05	15/02/2024	Penhora	Proc. nº 0800301-92.2023.8.12.0002	Banco do Brasil S.A.

OBS.: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada à R. 02, será extinta.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 150.000,00 (Mar/2025 – Avaliação às fls. 404/405 – Homologação às fls. 432).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 160.217,74 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA (IBGE).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 4.663,26 (Out/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0815720-60.2020.8.12.0002) pelos executados, alegando ausência da cédula original e excesso

de execução (juros compostos, comissão de permanência). Os embargos foram julgados improcedentes por sentença (fls.267). Foi interporto Recurso de Apelação pela parte executada, que também foi improvido. Trânsito em julgado em 28.04.2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 900.000,00 (Mar/2025 – Avaliação às fls. 404/405).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 961.306,45 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA (IBGE)

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.131.427,06 (Mar/2016 - Fls. 466/469)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **22 de janeiro de 2027, às 16 horas, e se encerrará no dia 25 de janeiro de 2027às 16 horas** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 4 (quatro) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 25 de janeiro de 2027, às 16 horas, e se encerrará em 18 de fevereiro de 2027, às 16 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).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul sob n° 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 n° 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 da Caixa Econômica Federal gerada no https://www.tjms.jus.br/servicos/depositos-judiciais/emissao-guia-de-deposito, 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 lanços 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 n° 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165), 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, §1°, 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 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 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 n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

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) 93207-1308. 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Campo Grande, 30 de outubro de 2026.

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

DR. EMERSON RICARDO FERNANDES
JUIZ DE DIREITO