



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Naviraí/MS

1ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0801803-92.2017.8.12.0029

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executados: Décio Izepe

O Dr. Eduardo Magrinelli Júnior, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Naviraí (MS), com endereço na Rua Higino Gomes Duarte, 155 (Edifício do Fórum), centro - CEP 79950-000, na cidade de Naviraí/MS, e e-mail nav-1vciv@tjms.jus.br na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Mouzar Baston Filho, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25, com endereço na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143, na cidade de Franca/SP, e com e-mail mouzar@bastonleiloes.com.br, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade **ELETRÔNICA**, no dia, local e horários abaixo mencionados, os bens penhorados e avaliados no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 01 de junho de 2026, às 15:00 horas

2º LEILÃO – 03 de junho de 2026, às 15:00 horas

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, **com término às 15:00 horas (14:00 horário local) do 01 DE JUNHO DE 2026**, onde entregar-se-á os bens a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor dos bens no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO sem interrupção e com término no dia 03 DE JUNHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, ocasião em que os bens serão arrematados em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **60% do valor da avaliação, conforme Decisão de fls. 224-225, de 31 de agosto de 2022.**

1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel rural, denominado “Terra Porã II”, com área de 24,20ha, localizada no município de Naviraí/MS. O imóvel possui como benfeitorias: 1) 02 (duas) casas, com 200m², construídas em madeira e minissaias em alvenaria, teto em madeira serrada e telhas em cerâmica do tipo francesinha, com sete cômodos, piso em cimento liso, avarandada; 2) 03 (três) alojamentos inclusive com posto de abastecimento de combustível e água; 3) 4,13km de cercas de arame liso; 4) um galpão para máquinas e equipamentos; 05) um galpão para armazenagem de frascos de veneno; 6) uma mangueira com balança de pesagem de bovinos, mangueira completa. O imóvel possui 20% de sua área registradas em reserva legal, conforme AV-2 da matrícula. INCRA nº 809.098.016.233-6; NIRF nº 4.529.597-2. Registro anterior nº 13.626. O bem imóvel a ser leiloado encontra-se matriculado sob o nº 17.658, Livro nº 2 – **Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.**

Rua Higino Gomes Duarte, 155 (Edifício do Fórum), centro - CEP 79950-000, Naviraí/MS
Fax: (067) 3461-2644, Fone: (67) 3924-4211, E-mail nav-1vciv@tjms.jus.br





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Naviraí/MS

1ª Vara Cível

VALOR DA AVALIAÇÃO: o valor da avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **RS 2.049.400,00 (dois milhões, quarenta e nove mil e quatrocentos reais)**, conforme Laudo de avaliação de fls. 203-204, realizado em 02 de dezembro de 2021.

ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Hipoteca de 1º grau, em favor do Banco Amazônia S.A, agência de Palmas/TO – CNPJ nº 04.902.979/0127-46, conforme R-13 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 2) Hipoteca de 2º grau, em favor Banco Amazônia S.A, agência de Palmas/TO – CNPJ nº 04.902.979/0127-46, conforme R-16 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 3) Hipoteca de 3º grau, em favor Banco Amazônia S.A, agência de Palmas/TO – CNPJ nº 04.902.979/0127-46, conforme R-17 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 4) Arresto, extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0802731-43.2017.8.12.0029, em que Banco do Brasil S/A move contra Cleusa Raimunda Birssi Izepe, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Naviraí/MS, conforme R-20 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 5) Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos autos do processo nº 0802351-20.2017.8.12.0029, em que Copasul – Cooperativa Agrícola Sul Matogrossense Ltda. move contra Décio Izepe e outros, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Naviraí/MS, conforme AV-21 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 6) Ação de Cumprimento de Sentença, extraído dos autos do processo nº 0801325-84.2017.8.12.0029, em que a Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul – Sicredi Centro Sul move contra Décio Izepe e outros, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Naviraí/MS, conforme AV-22 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 7) Penhora, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0801803-92.2017.8.12.0029, em que Banco do Brasil S/A, move contra Décio Izepe, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Naviraí/MS, conforme R-23 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 8) Penhora, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0802731-43.2017.8.12.0029, em que Banco do Brasil S/A, move contra Cleusa Raimunda Birssi Izepe, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Naviraí/MS, conforme R-24 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 9) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Rural, processo nº 0802733-13.2017.8.12.0029, em que Banco do Brasil S/A move contra Cleusa Raimunda Birssi Izepe, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Naviraí/MS, conforme R-25 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 10) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Rural, processo nº 0800340-81.2018.8.12.0029, em que Banco do Brasil S/A move contra Solange da Silva Ribeiro Izepe e outros, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Naviraí/MS, conforme R-26 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 11) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0802988-68.2017.8.12.0029, em que Banco do Brasil S/A move contra Décio Izepe, perante a 1º Vara Cível

Rua Higino Gomes Duarte, 155 (Edifício do Fórum), centro - CEP 79950-000, Naviraí/MS

Fax: (067) 3461-2644, Fone: (67) 3924-4211, E-mail nav-1vciv@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Naviraí/MS

1ª Vara Cível

da Comarca de Naviraí/MS, conforme R-27 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.

- 12) Ação de Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória, extraída dos autos do processo nº 1004042.89.2024.8.26.0081, em que a Cooperativa Agrícola Mista de Adamantina move contra Décio Izepe, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Adamantina-SP, conforme AV-28 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.
- 13) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0010362-68.2018.8.27.2729, em que Banco da Amazonas S/A move contra Décio Izepe e outra, perante a Secretaria Judicial Unificada das Varas Cíveis da Comarca de Tocantins/TO, conforme R-29 da matrícula nº 17.658, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Naviraí/MS.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre os bens a serem arrematados.

2.1 – As descrições detalhadas dos bens estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seus estados de conservação. **2.2** – Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – Os bens estarão em exposição nos locais indicados no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: não constam nos autos informações sobre eventual depositário do bem.

4) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 1.234.289,15 (um milhão, duzentos e trinta e quatro mil, duzentos e oitenta e nove reais e quinze centavos)**, em conforme o Demonstrativo de Conta Vinculada de fls. 270 dos autos, atualizada até dia 31 de outubro de 2025.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

5) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **5.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **5.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir os bens em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

6) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor**. **6.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Naviraí/MS

1ª Vara Cível

desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **6.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão. **6.3** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **6.5** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

6.6 – ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25. **6.7 – REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% sobre o valor da avaliação, ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016). **6.8 – ACORDO:** A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% sobre o valor da avaliação devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

7) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seu bem, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **7.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **7.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.5** – O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul e não poderá mais participar das alienações judiciais eletrônicas no PJMS pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (arts. 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Naviraí/MS

1ª Vara Cível

375/2016). **7.6** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.7** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

Ficam desde logo intimados o executado e proprietário do bem **Décio Izepe – CPF nº 151.334.199-53**, seu cônjuge e coproprietária do bem **Cleusa Raimunda Birssi Izepe – CPF nº 916.444.299-34**, o credor hipotecário **Banco Amazônia S.A, agência de Palmas/TO – CNPJ nº 04.902.979/0127-46**, por meio de seu representante legal e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação dos bens, poderão remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Virço Antonio, Chefe de Cartório, conferi.

Naviraí (MS), 16 de abril de 2026.

Eduardo Magrinelli Júnior
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)