



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Nova Alvorada do Sul**  
**Vara Única**

**EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL**

**Processo nº 0800547-05.2018.8.12.0054**

**Classe: Execução de Título Extrajudicial**

**Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - SICRED CENTRO - SUL MS**

**Executados: Epifânio Materiais de Construção e Madeiras Ltda e outros.**

A Dra. Camila de Melo Mattioli Pereira, Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Nova Alvorada do Sul (MS), com endereço na Rua Marcelino Risen, nº 1040, Jardim Eldorado, CEP 79140-000, em Nova Alvorada do Sul/MS, Telefone: (67) 3456-1344 e E-mail: [nas-1v@tjms.jus.br](mailto:nas-1v@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](mailto: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 – 14 DE ABRIL DE 2026, ÀS 12:00 HORAS (11:00 HORÁRIO LOCAL)**

**2º LEILÃO – 14 DE ABRIL DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**

**1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO:** o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico [www.bastonleiloes.com.br](http://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 12:00 horas (11:00 horário local) do dia 14 DE ABRIL 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 **14 DE ABRIL 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. 106/108, juntada aos autos em 26 de novembro de 2019.

**1.1** – O início do recebimento dos lances será a partir do primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume.

**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:** Depósito/garagem, com área construída de 50 m<sup>2</sup>, dentro de área total de 492,60 m<sup>2</sup>, da quadra 04, no nº 11 do loteamento “Bressan”, localizado na Rua Pastor Eli Mendes, nº 90, na cidade de Nova Alvorada do Sul/MS. O bem imóvel possui uma construção rústica em alvenaria, sem portas, coberta de telhas de fibrocimento, apenas contrapiso, sem reboco ou qualquer outro acabamento, em regular estado de avaliação. Registro anterior nº 947. Este bem está matriculado sob o nº 976, Livro 02, Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Nova Alvorada do Sul/MS.

**ÔNUS:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:





**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Nova Alvorada do Sul**  
**Vara Única**

1) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800547-05.2018.8.12.0054, em que a Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento do Centro Sul do Mato Grosso do Sul – Sicredi Centro-Sul/MS move contra Epifânio Materiais de Construção e Madeiras LTDA., Fabrício Epifânio e Valdocir Epifânio, perante Vara Única da Comarca de Nova Alvorada do Sul/MS, conforme R-04, da matrícula nº 976, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Nova Alvorada do Sul/MS

**2.1** – As descrições detalhadas dos bens estão no endereço eletrônico [www.bastonleiloes.com.br](http://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).

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** O valor da avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de fls. 181, de 08 de setembro de 2025.

**3) DEPOSITÁRIO:** Consta que o executado Valdocir Epifânio – CPF nº 492.051.459-04, é o fiel depositário do bem, conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de fls. 99, de 17 de junho de 2019.

**4) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 40.537,70 (quarenta mil, quinhentos e trinta e sete reais e setenta centavos)** conforme Petição Inicial de fls. 1/5, de 28 de setembro de 2018.

**Débitos:** Consta informações de Débitos com o Estado no valor de **R\$ 3.627,85 (três mil, seiscentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos)**, conforme Certidão de Dívida Ativa – CDA de Fls. 164/166, de 30 de novembro de 2024.

**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, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **6.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese de 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 desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Nova Alvorada do Sul**  
**Vara Única**

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 sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor. **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 2% (dois por cento) 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, o que for menor devida 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, o que for menor 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



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Nova Alvorada do Sul**  
**Vara Única**

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 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 irrevogável 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 a empresa executada e proprietária do bem **Epifânio Materiais de Construção e Madeiras Ltda. - CNPJ nº 08.077.988/0001-07**, por meio de seu representante legal, o executado e fiel depositário do bem **Valdocir Epifânio - CPF nº 492.051.459-04**, seu cônjuge se casado for, o executado **Fabrizio Epifânio - CPF nº 018.208.521-05**, seu cônjuge **Yara Ferreira Parronchi Epifan - CPF nº 023.929.221-95**, os terceiros interessados **Estado de Mato Grosso do Sul - CNPJ nº 15.412.257/0001-28**, **Advocacia-Geral da União - Procuradoria da União no Estado do Mato Grosso do Sul - CNPJ nº 26.994.558/0026-81**; **Município de Nova Alvorada do Sul/MS - CNPJ nº 37.212.719/0001-04** 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, Luzia da Silva Tomicha Pereira, Chefe de Cartório, conferi.**

Nova Alvorada do Sul (MS), 2 de fevereiro de 2026.

Camila de Melo Mattioli Pereira  
 Juíza de Direito  
 (assinado por certificação digital)