



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS

Processo nº 0118903-06.2008.8.12.0001

Exequente: Valter Ribeiro Araujo e outro

Executado: Conticeres Sementes de Pastagens e Produtos Agropecuários LTDA. e outros

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Conticeres Sementes de Pastagens e Produtos Agropecuários LTDA., CNPJ/MF nº 00.069.888/0001-19, com endereço na Avenida Consul Assaf Trad, 6019, Nova Lima, CEP 79017-000, Campo Grande - MS; **Júlio César Casavechia,** CPF/MF nº 561.739.201-82, com endereço na Rua Praia das Castanheiras, 37, Jardim Autonomista, CEP 79021-021, Campo Grande - MS; **Alessandro Casavechia,** CPF/MF nº 764.220.201-63, com endereço na Rua Maracaju, 1280, Centro, CEP 79002-212, Campo Grande - MS; **da coproprietária do imóvel Ana Flávia Casavechia,** CPF/MF nº 639.272.501-63, com endereço na R. 29 De Abril, 81 - Carandá Bosque, Campo Grande - MS, CEP 79105-090; **da coproprietária do imóvel Gabriella Casavechia de Figueiredo,** CPF/MF nº 695.807.231-68, e, **seu cônjuge, José Ricardo Guimarães de Figueiredo,** CPF/MF nº 789.532.601-59, ambos com endereço na Rua Praia das Castanheiras, 37, Jardim Autonomista, CEP 79021-021, Campo Grande - MS; e demais interessados.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, conforme Portaria nº 126.661.082.0029/2023 da Corregedoria-Geral de Justiça, publicada no Diário da Justiça de 01/08/2023, indicado pelo exequente à fl. 324 dos autos e designado pelo juízo, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 155.573,25 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e setenta e três reais e vinte e cinco centavos), atualizado até 01/08/2021, conforme cálculo de fl. 245 dos autos.

ANDRADINA - SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 - (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE - MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 - (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE - MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 - (67) 9968-8185

CURITIBA -

Av. 7 de Setembro
CEP 80240-000





1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **24 de fevereiro de 2025** até **27 de março de 2025**, com encerramento a partir das 13:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior ao valor atualizado de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **04 de abril de 2025**, com encerramento a partir das 13:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 60% do valor atualizado de avaliação**. A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel designado por lote de terreno determinado "A", resultante do remembramento dos lotes de terreno determinados sob os nºs 01 a 20 da quadra nº 12, do loteamento denominado Bairro Nova Lima, em Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 40.294 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro Anterior nº 98.079, do livro nº 2 da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS), medindo 60,00 X 120,00 metros, com área total de 7.200,00 m², dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao NORTE, medindo 60,00 metros limitando com a Rua Celina Bais Martins; ao SUL, medindo 60,00 metros limitando com a Av. Coronel Antonino; ao LESTE, medindo 120,00 metros, limitando com a Rua Randolpho Lima; e ao OESTE, medindo 120,00 metros limitando com a Rua Eugênio Lima. De acordo com aprovação pela Prefeitura Municipal de Campo Grande, em 06/12/1984 através processo nº 45.672/84. Onde foi edificado um depósito com escritório, situado na Avenida Coronel Antonino, nº 6353, em alvenaria, contendo as seguintes dependências, vestiário, hall, WC e depósito de material de limpeza, com área total construída de 821,4025 m². **Observações do Oficial de Justiça avaliador referente ao Laudo de Avaliação de fls. 318-319:** "Em vistoria, verificou-se que se trata de imóvel comercial, em alvenaria e galpões, que se encontra devidamente murado. Verificou-se que a área edificada é aproximadamente 5.040,00 metros quadrados, sendo a área total de 7.200,00 metros quadrados. Possui melhoramentos públicos como água, rede de esgoto, energia elétrica, asfalto e transporte público". **Observação desta empresa gestora de leilões:** Consta na prefeitura municipal que o imóvel está subdividido com as seguintes inscrições: **1)** Inscrição 3130190218 - Avenida Consul Assaf Trad, 6019; **2)** Inscrição 3130190226 - Avenida Consul Assaf Trad, 6031, Complemento: Galpão 01; **3)** Inscrição 3130190269 - Avenida Consul Assaf Trad, 6031, Complemento: Galpão 02; **4)** Inscrição 3130190234 - Rua

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



Eugênia Lima, 108; **5)** Inscrição 3130190242 - Rua Eugenia Lima, 88; **6)** Inscrição 3130190250 - Rua Randolpho Lima, 87.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.150.000,00 (três milhões e cento e cinquenta mil reais), valor referente à 25% do imóvel, conforme Laudo de Avaliação de fls. 318-319, datado de 16/07/2024.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.319.028,96 (três milhões, trezentos e dezenove mil, vinte e oito reais e noventa e seis centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M/FGV juntada aos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Júlio César Casavechia, CPF/MF nº 561.739.201-82, conforme Termo de Penhora, datado de 16/01/2023, à fl. 254 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativos juntados nos autos, emitido em 20/01/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS, no valor total de R\$ 152.320,13. Inscrições imobiliárias: 3130190269 / 3130190250 / 3130190242 / 3130190234 / 3130190226 / 3130190218.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 08/40.294** - em 25/05/2012 - **PENHORA SOBRE 25% DO IMÓVEL** - oriunda dos autos nº 0120136-72.2007.8.12.0001, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Sergio Aguilar Gutierrez contra Júlio Cesar Casavechia;

- **AV. 09/40.294** - em 05/06/2012 - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - oriunda dos autos nº 0137004-28.2007.8.12.0001, atualmente em trâmite na 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Banco Bradesco S/A contra Alessandro Casavechia e outros;

- **R. 10/40.294** - em 21/03/2019 - **PENHORA SOBRE 25% DO IMÓVEL** - oriunda dos autos nº 0807718-44.2015.8.12.0110, em trâmite na 10ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Carlos Eduardo Trindade Amaral contra Júlio Cesar Casavechia;

- **R. 11/40.294** - em 29/04/2021 - **PENHORA SOBRE 25% DO IMÓVEL** - oriunda dos autos nº 0137004-28.2007.8.12.0001, atualmente em trâmite na 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Banco Bradesco S/A contra Alessandro Casavechia e outros;



3. AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S):

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do **TJMS**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Conticeres Sementes de Pastagens e Produtos Agropecuários LTDA.**, CNPJ/MF nº 00.069.888/0001-19: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0901888-44.2015.8.12.0001; **3.1.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0118903-06.2008.8.12.0001; **3.1.3.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0137004-28.2007.8.12.0001 e 0043298-20.2009.8.12.0001; **3.1.4.** 3ª Vara Bancária: autos nº 0004299-27.2011.8.12.0001; **3.1.5.** 11ª Vara Cível: autos nº 0052811-75.2010.8.12.0001. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos federais do **TRF da 3ª Região**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Conticeres Sementes de Pastagens e Produtos Agropecuários LTDA., CNPJ/MF nº 00.069.888/0001-19: **3.2.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.2.1.** 6ª Vara Federal: autos nº 0007755-78.2012.4.03.6000. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do **TRT da 24ª Região**, não há ações em nome do(a) executado(a) Conticeres Sementes de Pastagens e Produtos Agropecuários LTDA., CNPJ/MF nº 00.069.888/0001-19. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do **TJMS**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Júlio César Casavechia**, CPF/MF nº 561.739.201-82: **3.3.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.3.1.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0906354-08.2020.8.12.0001 e 0906243-97.2015.8.12.0001; **3.3.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0118903-06.2008.8.12.0001; **3.3.3.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0137004-28.2007.8.12.0001; **3.3.4.** 3ª Vara Bancária: autos nº 0004299-27.2011.8.12.0001; **3.3.5.** 11ª Vara Cível: autos nº 0052811-75.2010.8.12.0001; **3.4.** Juizado Especial Central de Campo Grande: **3.4.1.** 7ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal: autos nº 0809661-52.2022.8.12.0110. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos federais do **TRF da 3ª Região**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Júlio César Casavechia**, CPF/MF nº 561.739.201-82: **3.5.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.5.1.** 6ª Vara Federal: autos nº 0007755-78.2012.4.03.6000 e 0011155-08.2009.4.03.6000. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do **TRT da 24ª Região**, não há ações em nome do(a) executado(a) **Júlio César Casavechia**, CPF/MF nº 561.739.201-82. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do **TJMS**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Alessandro Casavechia**, CPF/MF nº 764.220.201-63: **3.6.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.6.1.** Vara de



Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0906243-97.2015.8.12.0001; **3.6.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0118903-06.2008.8.12.0001; **3.6.3.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0137004-28.2007.8.12.0001. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos federais do **TRF da 3ª Região**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Alessandro Casavechia, CPF/MF nº 764.220.201-63; **3.7.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.7.1.** 6ª Vara Federal: autos nº 0011155-08.2009.4.03.6000. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do **TRT da 24ª Região**, não há ações em nome do(a) executado(a) Alessandro Casavechia, CPF/MF nº 764.220.201-63.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como, implicando na aceitação integral das regras deste edital; podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas no art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.2. Do pagamento da arrematação e da comissão: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) no prazo de 5 (cinco) dias contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela SELECT LEILÕES; bem como, a comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica por DOC ou TED, na conta corrente da empresa gestora de leilões eletrônicos: SELECT LEILÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

4.3. Da arrematação livre de ônus: Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

4.4. Da arrematação na modalidade parcelada: Parcelado 1: Para bens adquiridos pelo valor de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o licitante poderá apresentar proposta para



adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC, além da garantia por hipoteca do próprio bem. A primeira parcela vencerá no prazo de 30 dias da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC). **Parcelado 2:** Para bens adquiridos pelo valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário do mês anterior. Poderá o licitante optar, caso queira, pela adoção dos critérios estabelecidos na opção de parcelado 1.

4.5. Do estado de conservação do(s) bem(ns): O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições (art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.6. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação/Termo de Alienação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no art. 903, caput e §1º do CPC. Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até julgamento do recurso. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado, se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

4.7. Da transferência e da imissão na posse: A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro. A carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação/termo de alienação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 35 do CTN e art. 901 do CPC);

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



4.8. Da desistência da arrematação: Conforme art. 903 do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

4.9. Dos lances: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.10. Das penalidades: Caso o arrematante não efetue os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do magistrado, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC. 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/alienação por iniciativa particular (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no alienação, aí incluída a comissão do leiloeiro (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. Do acordo, remissão e adjudicação: Havendo acordo, remissão ou adjudicação, devidamente homologada pelo Juízo, após a inclusão do bem em hasta, o Leiloeiro Público Oficial, fará jus ao recebimento da comissão de 5% do valor da alienação ou, em não tendo



ocorrido alienação, sobre o valor da proposta mínima prevista para a segunda etapa. Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.12. Da preferência aquisitiva: É reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º do CPC).

4.13. Dos esclarecimentos: No escritório do leiloeiro, localizado na Rua da Paz, 1043, Jardim dos Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site www.selectleiloes.com.br e fone (67) 99968-8185.

Caso os executados e terceiros interessados não possuam advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não sejam encontrados para intimação pessoal (art. 889 do CPC), ficam os mesmos ciente da realização da alienação por meio do presente; e para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei.

Campo Grande - MS, 24 de fevereiro de 2025.

MAURICIO
SAMBUGARI
APPOLINARIO:067
45852837

Assinado de forma digital
por MAURICIO SAMBUGARI
APPOLINARIO:0674585283
Dados: 2025.02.25 11:55:57
-03'00'

Maurício Sambugari Appolinário
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)